TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2024/DS-ST
Ngày 18-03-2024
V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Như
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Nguyễn Phước
Ông Huỳnh Phước

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cẩm Vân, Thư ký Toà án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Đồ Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 17/2023/TLST-DS ngày 10-01-2023 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2023/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Tô Kim C, ông Lê Văn T; Cùng địa chỉ: Số C đường Q (nay là Võ Văn K), Khóm A, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Anh C1 và bà Nguyễn Ngọc H; Cùng địa chỉ: đường C, Khóm A, Phường A, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng; Nơi ở hiện nay: Số A đường T, Khóm A, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

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

1. Ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H1, bà Lê Thị T1, ông Lê Văn C2 và bà Lê Thị T2; Cùng địa chỉ: Số C đường Q (nay là Võ Văn K), Khóm A, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

2. Văn Phòng C6; Địa chỉ: Số C đường N, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt)

3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 (*sau đây viết tắt là* Ngân hàng B); Địa chỉ: Số A T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Anh L- Giám đốc Ngân hàng B-Chi nhánh S; Địa chỉ: Số E đường T, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (Theo Quyết định số 15A/BIDV.ST-QLRR ngày 12-01-2024-có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Tô Kim C3*:* Ông Nguyễn Khánh T3, sinh năm 1976; địa chỉ: Văn phòng L1, Số E đường P, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 *nộp đơn khởi kiện ngày 06/12/2022 và người đại diện hợp pháp của Ngân hàng ông* Trần Anh L *trình bày:*

Ông Nguyễn Anh C1 và bà Nguyễn Ngọc H với Ngân hàng TMCP Đ2 ký kết hợp đồng tín dụng, được lập tại Phòng G của Ngân hàng TMCP Đ2 –Chi nhánh tỉnh S (nay là Ngân hàng TMCP Đ2 – Chi nhánh S - Phòng G1) để vay vốn:

Hợp đồng tín dụng số 233/2020/14235010/HĐTD ngày 12/8/2020, số tiền vay là 700.000.000 đồng, mục đích vay tiêu dùng, lãi suất vay 11%/năm, lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất vay, thời hạn 96 tháng đến hạn ngày 12/8/2027. Trong quá trình vay vốn, ông C1 và bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết, nợ vay đang quá hạn. Khoản vay quá hạn trả nợ gốc từ 11/01/2021. Tổng số tiền ông C1 và bà H còn nợ B bao gồm gốc và lãi tạm tính đến ngày 30/11/2022 là 820.964.356 đồng. Trong đó dư nợ gốc 666.664.000 đồng, lãi trong hạn 144.089.380 đồng, lãi quá hạn 10.210.976 đồng. Tổng cộng vốn và lãi: 820.964.356 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 230/2020/14235010/HĐTD ngày 11/08/2020 số tiền vay là 1.000.000.000 đồng, mục đích vay bổ sung vốn lưu động kinh doanh dịch vụ ăn uống, lãi suất vay 8,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn 150% lãi suất vay, thời hạn 6 tháng đến hạn ngày 11/02/2021. Trong quá trình vay vốn, ông C1 và bà H không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết, nợ vay đang quá hạn. Khoản vay quá hạn trả nợ gốc từ 11/02/2021. Tổng số tiền ông C1 và bà H còn nợ B bao gồm gốc và lãi tạm tính đến ngày 30/11/2022 là 125.520.548 đồng. Trong đó dư nợ gốc 0 đồng, lãi trong hạn 88.958.904 đồng, lãi quá hạn 36.561.644 đồng. Tổng cộng vốn và lãi: 125.520.548 đồng.

Để đảm bảo khoản vay, các bên vay thế chấp tài sản cho bên cho vay theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 144/2020/14235010/HĐBĐ ngày 10/8/2020 được ký kết giữa ông C1 và bà H với Ngân hàng và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp số 180/2021/14235010/SĐBS ngày 23/12/2021 được ký kết giữa ông C1, bà H với Ngân hàng.

Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ143300 (số vào sổ cấp GCN

1358.QSDĐ) do Ủy ban nhân dân thị xã S cấp ngày 26/3/2004. Thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, diện tích 222,4m^2, đất tọa lạc tại khóm F, phường F, thị xã S, tỉnh Sóc Trăng.

Do ông Nguyễn Anh C1 và bà Nguyễn Ngọc H đã vi phạm nghĩa vụ. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Anh C1 và bà Nguyễn Ngọc H trả nợ gốc là 666.664.000 đồng và nợ lãi tạm tính đến ngày 30/11/2022 là 279.820.904 đồng và phần lãi vay phát sinh trong thời gian giải quyết vụ án.

Trường hợp ông Nguyễn Anh C1 và bà Nguyễn Ngọc H không còn khả năng trả nợ, yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 144/2020/14235010/HĐBĐ ngày 10/8/2020 được ký kết giữa ông C1, bà H với Ngân hàng để Ngân hàng thu hồi nợ vay theo quy định tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ143300 (số vào sổ cấp GCN 1358.QSDĐ) do Ủy ban nhân dân thị xã S cấp ngày 26/3/2004.

Ngày 19/01/2024, Ngân hàng có đơn rút toàn bộ yêu cầu đơn khởi kiện đề ngày 06/12/2022, tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của ngân hàng ông Trần Anh L vẫn giữ nguyên yêu cầu rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Đối với ông Lê Văn T *và bà* Tô Kim C *có đơn yêu cầu độc lập ngày 26/7/2023, tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà* Tô Kim C3 *và ông* Lê Văn T *là luật sư* Nguyễn Khánh T3 *trình bày:*

Ông Lê Văn T và bà Tô Kim C và ông Võ Văn Đ1 trước đây có quen biết, nên ông Đ1 có cho ông T, bà C vay số tiền 260.000.000 đồng, khi giao dịch cho vay thì ông T và bà C không biết nhà ông Đ1 ở đâu, khi trả tiền lãi thì ông Đ1 đến nhà ông T và bà C nhận hoặc gặp nhau ở bên ngoài, ông T và bà C cũng không biết rõ nhân thân, lai lịch của ông Đ1. Vì vậy, đến nay ông T và bà C cũng không biết nơi thường trú của ông Đ1, nên không thể cung cấp cho Toà án, trong trường hợp ông Đ1 có yêu cầu ông T và bà C trả số nợ vay mà ông T và bà C đã cầm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 141, diện tích 222,4m^2, với số tiền là 260.000.000 đồng thì ông T và bà C sẽ tự thoả thuận nếu không thoả thuận được thì sẽ yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án này và thẩm định tài sản thì ông T và bà C biết được quyền sử dụng đất thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, diện tích là 222,4m^2, tọa lạc khóm F, phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh C1, đã thế chấp tại Ngân hàng B. Nay ông Lê Văn T và bà Tô Kim C yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đấtđược Văn phòng C6 công chứng ngày 17/7/2020: Đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, diện tích là 222,4m^2, tọa lạc khóm F, phường F, thị xã S (nay là thành phố S) tỉnh Sóc

Trăng giữa [Tô Kim C, Lê Văn T, Lê Mỹ H2, Lê Thị H1, Lê Thị T1, Lê Văn C2] và ông Nguyễn Anh C1 - vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số 144/2020/14235010/HĐBĐ ngày 10/8/2020, công chứng ngày 11/8/2020 tại Văn phòng C6 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 180/2021/14235010/SĐBS ngày 23/12/2021, công chứng ngày 24/12/2021 tại Văn phòng công chứng Trần Văn N đối với tài sản thế chấp là thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, diện tích là 222,4m^2, tọa lạc khóm F, phường F, thị xã S (nay là thành phố S) tỉnh Sóc Trăng được ký kết giữa Ngân hàng B với ông Nguyễn Anh C1 và bà Nguyễn Ngọc H-vô hiệu.

Buộc Ngân hàng B phải giao trả lại cho bà T4 Kim C và ông Lê Văn T: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ143300 do Ủy ban nhân dân thị xã S cấp ngày 26/3/2004 đến ngày 28/7/2020 chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Anh C1, thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, diện tích là 222,4m^2 tại khóm F, phường F, thị xã S (nay là thành phố S) tỉnh Sóc Trăng

Để bà Tô Kim C, ông Lê Văn T liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Đối với bị đơn ông Nguyễn Anh C1 *và* Nguyễn Ngọc H *theo Biên bản lấy lời khai ngày 12/10/2023 trình bày:* Giữa ông C1 với gia đình bà C có tiến hành giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C6. Lý do ký hợp đồng chuyển nhượng là do ông C1 đứng tên dùm bà Võ Thị Mỹ N1, do bà N1 thông tin là tài sản do bà N1 mua của gia đình bà C, thực tế giữa vợ chồng ông C1 không có tiến hành giao dịch gì với gia đình bà C. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng ngày 17/7/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Văn N: Đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, diện tích là 222,4m^2, tọa lạc khóm F, phường F, thị xã S (nay là thành phố S) tỉnh Sóc Trăng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ143300 do Ủy ban nhân dân thị xã S cấp ngày 26/3/2014 đến ngày 28/7/2020 chỉnh lý sang tên ông C1. Sau khi tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông C1 có ký tên nhận chuyển nhượng dùm bà N1, nhưng thực tế vợ chồng ông C1 không có giao số tiền chuyển nhượng 150.000.000 đồng cho gia đình bà C và vợ chồng ông C1 cũng không có nhận đất hay nhận nhà từ gia đình bà C, quyền sử dụng đất mà ông C1 nhận chuyển nhượng của gia đình bà C thì ông C1 hoàn toàn không biết thửa đất đó ở đâu. Bà N1 có nhờ vợ chồng ông C1 ký vay dùm 02 Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 - Chi nhánh M, tỉnh Sóc Trăng để vay tiền. Sau khi ký dùm bà N1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký hợp đồng tín dụng vay tiền của Ngân hàng thì bà N1 có cho vợ chồng ông C1 số tiền là 10.000.000 đồng.

Hợp đồng tín dụng số 230/2020/14235010/HĐTD ngày 11/8/2020 để vay số tiền 1.000.000.000 đồng, sau đó thì phía Ngân hàng có nhờ người mua lại tài sản thế chấp và đã thanh toán xong số tiền nợ gốc còn về phần lãi thì phía Ngân hàng hứa sẽ bỏ lãi cho ông C1.

Hợp đồng tín dụng số 233/2020/14235010/HĐTD ngày 12/8/2020 để vay số tiền 700.000.000 đồng. Hiện nay tiền gốc còn lại là 666.664.000 đồng và tiền lãi theo đúng theo đơn khởi kiện của Ngân hàng. Đối với khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 233/2020/14235010/HĐTD ngày 12/8/2020 thì vợ chồng ông C1 có ký Hợp đồng thế chấp bất động sản số 144/2020/14235010/HĐBĐ ngày 10/8/2020 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 180/2021/14235010/SĐBS ngày 23/12/2021, tài sản đã thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ143300 do Ủy ban nhân dân thị xã S cấp ngày 26/3/2004 đến ngày 28/7/2020 chỉnh lý sang tên cho ông C1, thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, diện tích là 222,4m^2 tại khóm F, phường F, thị xã S (nay là thành phố S) tỉnh Sóc Trăng. Vợ chồng ông C1 không có xuống vị trí đất cùng Ngân hàng để thẩm định tài sản thế chấp.

Người đại diện hợp pháp của ngân hàng B *ông* Trần Anh L *trình bày*: Đối với yêu cầu của bà Tô Kim C3 và ông Lê Văn T về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số 144/2020/14235010/HĐBĐ ngày 10/8/2020, công chứng ngày 11/8/2020 tại Văn phòng C6 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 180/2021/14235010/SĐBS ngày 23/12/2021, công chứng ngày 24/12/2021 tại Văn phòng công chứng Trần Văn N đối tài sản thế chấp là thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, diện tích là 222,4m^2, tọa lạc khóm F, phường F, thị xã S (nay là thành phố S) tỉnh Sóc Trăng được ký kết giữa Ngân hàng B với ông Nguyễn Anh C1 và bà Nguyễn Ngọc H-vô hiệu thì Ngân hàng không đồng ý, vì theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Anh C1, khi thế chấp đã định giá tài sản thế chấp và Hợp đồng thế chấp bất động sản đã được công chứng hợp pháp nên không thể vô hiệu.

Đối với người làm chứng theo Biên bản lấy lời khai ngày 09/11/2023 ông Huỳnh Đình Bảo C4 *trình bày:* Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 141, diện tích là 222,4m^2 của ông T cầm cho bà N1, nhưng do không tìm gặp bà N1 nên làm giấy lại cho cháu ruột và N1 là ông Võ Văn Đ1, với số tiền 260.000.000 đồng, lãi suất 3%/tháng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà N1 giữ, hàng tháng bà C3, ông T có đóng lãi cho ông Đ1. Tại văn phòng công chứng, ông C4 có thấy bà C3, ông T ký qua tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C1, thời điểm ký có mặt bà N1, sự thật không có thỏa thuận chuyển nhượng, vì thực tế gia đình ông T chỉ cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1 và ông Đ1, chứ không biết ông C1 mà chuyển nhượng.

Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng quá trình thụ lý vụ án, tài liệu chứng cứ Tòa án thu thập:

Tiến hành thẩm định tài sản thế chấp theo Biên bản ngày 5/4/2023 xác định: Quyền sử dụng đất là thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, diện tích là 222,4m^2, loại đất cây lâu năm, tọa lạc khóm F, phường F, thị xã S (nay là thành phố S) tỉnh Sóc Trăng; Tài sản trên đất là căn nhà cấp 4, kết cấu bê tông cốt thép, nền gạch men, nhà mái tol. Những người quản lý sử dụng: Bà Tô Kim C,

ông Lê Văn T, ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H1, bà Lê Thị T1, Lê Văn C2, Lê Văn C2, Lê Thị T2.

Văn bản số 1718/UBND-HC ngày 19/9/2023 của Ủy ban nhân dân thành phố S v/v cung cấp thông tin liên quan việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ Tô Thị Kim C5- theo hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất chỉ có một mình bà Tô Thị Kim C5 đứng tên.

Chứng thư thẩm định giá của Công ty T5: Đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, diện tích là 222,4m2, loại đất cây lâu năm, tọa lạc khóm F, phường F, thị xã S (nay là thành phố S) tỉnh Sóc Trăng; Nhà chính (cấp 4), mái che bên hông, tổng cộng 1.431.000.000 đồng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng phát biểu: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử: Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 về việc khởi kiện đối với ông Nguyễn Anh C1 và bà Nguyễn Ngọc H; thay đổi địa vị tố tụng của đương sự ông Lê Văn T, bà Tô Kim C5 thành nguyên đơn, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Tô Kim C5: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C6 công chứng ngày 17/7/2020 vô hiệu; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 144/2020/14235010/HĐBĐ ngày 10/8/2020, công chứng ngày 11/8/2020 tại Văn phòng C6 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 180/2021/14235010/SĐBS ngày 23/12/2021, công chứng ngày 24/12/2021 tại Văn phòng công chứng Trần Văn N -vô hiệu. Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 phải giao trả lại cho bà T4 Kim C5 và ông Lê Văn T: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ143300 do Ủy ban nhân dân thị xã S cấp ngày 26/3/2004 đến ngày 28/7/2020 chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Anh C1: Đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, diện tích là 222,4m^2 tại khóm F, phường F, thị xã S (nay là thành phố S) tỉnh Sóc Trăng. Bà Tô Kim C, ông Lê Văn T liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngân hàng B khởi kiện ông Nguyễn Anh C1, bà Nguyễn Ngọc H yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng, khoản vay có hợp đồng thế chấp; Sau khi Tòa án thẩm định tài sản thế chấp bà Tô Kim C, ông Lê Văn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp bất động sản (quyền sử dụng đất) vô hiệu. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g Khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì quan hệ tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp bất đồng sản (quyền sử dụng đất) thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

[2] Sau khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử, Ngân hàng có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của ngân hàng giữ nguyên yêu cầu rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét thấy việc ngân hàng rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

[3] Do bà Tô Kim C5, ông Lê Văn T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Căn cứ vào khoản 2 Điều 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định thay đổi địa vị tố tụng tại phiên tòa: Bà Tô Kim C, ông Lê Văn T là nguyên đơn; Bị đơn là ông Nguyễn Anh C1, bà Nguyễn Ngọc H; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H1, bà Lê Thị T1, ông Lê Văn C2 và bà Lê Thị T2; Văn Phòng C6; Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2.

[4] Đối với sự vắng mặt nguyên đơn: Bà Tô Kim C, ông Lê Văn T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị H1, bà Lê Thị T1, ông Lê Văn C2 và bà Lê Thị T2 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Bị đơn ông Nguyễn Anh C1 và bà Nguyễn Ngọc H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Văn N đã được triệu tập hợp lệ vắng mặt lần thứ hai. Các đương sự vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm a, b, d Khoản 2 Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án đối với các đương sự vắng mặt.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Tô Kim C5 về tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng, ngày 17/7/2020; Hợp đồng thế chấp bất động sản số 144/2020/14235010/HĐBĐ ngày 10/8/2020, công chứng ngày 11/8/2020 tại Văn phòng C6 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 180/2021/14235010/SĐBS ngày 23/12/2021, công chứng ngày 24/12/2021 tại Văn phòng C6- vô hiệu, mục đích nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ143300 do Ủy ban nhân dân thị xã S cấp ngày 26/3/2004 đến ngày 28/7/2020 chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Anh C1 đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, diện tích là 222,4m^2 tại khóm F, phường F, thị xã S (nay là thành phố S) tỉnh Sóc Trăng, để bà Tô Kim C5, ông Lê Văn T liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, Hội đồng xét xử nhận định:

[6] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký ngày 17/7/2020: Thứ nhất, từ yêu cầu của bà Tô Kim C5, ông Lê Văn T căn cứ vào lời khai của ông Huỳnh Đình Bảo C4, của ông Nguyễn Anh C1, bà Nguyễn Ngọc H, xác định việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vợ chồng ông C1 được bà Võ Thị Mỹ N1 yêu cầu đứng tên người nhận chuyển nhượng, với mục đích đứng tên người vay tham gia ký kết hợp đồng vay tiền tại

Ngân hàng, thực tế vợ chồng ông C1 không đưa số tiền 150.000.000 đồng cho gia đình bà C5 và vợ chồng ông C1 không nhận quyền sử dụng đất, căn nhà từ gia đình bà C5, nên không biết vị trí thửa đất, về bản chất bà C5, ông T đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ1 cháu bà N1 dùng vào việc vay tài sản số tiền 260.000.000 đồng là có cơ sở. Thứ hai, Về giá chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký kết số tiền 150.000.000 đồng, không phù hợp với giá thị trường trên 1 tỷ đồng, là giá giả tạo nhằm mục đích trốn thuế, theo quy định Khoản 2 Điều 398 của Bộ luật dân sự 2015 giá chuyển nhượng là một trong những điều khoản chủ yếu của hợp đồng. Do đó, các bên đã giả tạo về giá trong văn bản hợp đồng và không xác định về giá trong thực tế. Như vậy, các bên xác lập giao dịch dân sự đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tài sản nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 124 và Điều 407 của Bộ luật dân sự 2015.

[7] Đối với Hợp đồng thế chấp bất động sản và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng B với ông Nguyễn Anh C1 và bà Nguyễn Ngọc H, Tòa án yêu cầu Ngân hàng cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh việc Ngân hàng có thẩm định tài sản thế chấp nhưng Ngân hàng không cung cấp được, theo tài liệu, chứng cứ mà Ngân hàng cung cấp không thể hiện được khi ký hợp đồng đã thẩm định tại sản thế chấp để biết ai thực tế quản lý tài sản theo đúng quy định pháp luật, nên hợp đồng thế chấp là không đảm bảo tính hợp pháp và ngay tình theo Khoản 2 Điều 133 của Bộ luật dân sự 2015 đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật nên hợp đồng thế chấp bị vô hiệu.

[8] Tại Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015 quy định:

"*1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận…."

Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015 thì Ngân hàng B phải giao lại cho bà T4 Kim C5 và ông Lê Văn T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ143300 do Ủy ban nhân dân thị xã S cấp ngày 26/3/2004 đến ngày 28/7/2020 chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Anh C1, đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, diện tích là 222,4m^2 tại khóm F, phường F, thị xã S (nay là thành phố S) tỉnh Sóc Trăng. Bà Tô Kim C và ông Lê Văn T liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

[9] Đối với hợp đồng vay tài sản bà Tô Kim C5, ông Lê Văn T, cũng như người cho ông T, bà C5 vay không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử đủ cơ sở kết luận chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp

đồng thế chấp bất đồng sản; và phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng là đúng quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Đối với Ngân hàng đã rút đơn khởi kiện nên phải chịu chi phí số tiền 550.000 đồng, Ngân hàng đã thực hiện xong. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp nên căn cứ vào Điều 157 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn ông C1, bà H phải chịu, nguyên đơn đã đóng tạm ứng chi phí tố tụng nên ông C1, bà H phải trả cho bà C5, ông Tốt số tiền 16.550.000 đồng.

[12]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm a Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g Khoản 1 Điều 40; Khoản 2 Điều 92, Khoản 1 Điều 95, Điều 157, Điều 162, Điều 165, Khoản 2 Điều 244; Khoản 2 Điều 245; điểm a, b, d Khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 117, Điều 124, Điều 131; Khoản 2 Điều 398 và Điều 407 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; điểm a Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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:

1/. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Nguyễn Anh C1 và bà Nguyễn Ngọc H thực hiện nghĩa vụ theo đơn khởi kiện ngày 06/12/2022.

2/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T, bà Tô Kim C5:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng ngày 17/7/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Văn N: Đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, diện tích là 222,4m^2, tọa lạc khóm F, phường F, thị xã S (nay là thành phố S) tỉnh Sóc Trăng giữa [bên chuyển nhượng: Tô K, Lê Văn T, Lê Mỹ H2, Lê Thị H1, Lê Thị T1, Lê Văn C2] và [bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Anh C1] - vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng thế chấp bất động sản số 144/2020/14235010/HĐBĐ ngày 10/8/2020, công chứng ngày 11/8/2020 tại Văn phòng C6 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 180/2021/14235010/SĐBS ngày 23/12/2021, công chứng ngày 24/12/2021 tại Văn phòng công chứng Trần Văn N đối tài sản thế chấp là thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, diện tích là 222,4m^2, tọa lạc khóm F, phường F, thị xã S (nay là thành phố S) tỉnh Sóc Trăng được ký kết giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 với ông Nguyễn Anh C1 và bà Nguyễn Ngọc H-vô hiệu.

Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 phải giao trả lại cho bà T4 Kim C5 và ông Lê Văn T: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ143300 do Ủy ban nhân dân thị xã S cấp ngày 26/3/2004 đến ngày 28/7/2020 chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Anh C1: Đối với thửa đất số 141, tờ bản đồ số 13, diện tích là 222,4m^2 tại khóm F, phường F, thị xã S (nay là thành phố S) tỉnh Sóc Trăng

Bà Tô Kim C, Lê Văn T liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

3/. Về chí phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 phải chịu 550.000 đồng, Ngân hàng đã thực hiện xong. Bị đơn ông Nguyễn Anh C1 và bà Nguyễn Ngọc H phải chịu, nguyên đơn đã đóng tạm ứng chi phí tố tụng nên ông Nguyễn Anh C1 và bà Nguyễn Ngọc H phải trả cho bà C, ông Tốt số tiền 16.550.000 đồng *(Mười sáu triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng)*

4/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Anh C1, bà Nguyễn Ngọc H phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 phải chịu số tiền 300.000 đồng, đã nộp số tiền tạm ứng án phí 20.197.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000901 ngày 14/12/2022 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, nên Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 đã thực hiện xong. Hoàn trả lại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 số tiền 19.897.000 đồng *(Mười chín triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn đồng)*

5/. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được cấp tống đạt hợp lệ, để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung), 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung).

Nơi nhận: **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

- Các đương sự;
- VKSND TP. Sóc Trăng;
- Chi cục THADS TP. Sóc Trăng;
- TAND T. Sóc Trăng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Võ Văn Như