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: 139/2024/DS-PT
Ngày 05 - 4 - 2024
"V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà trả góp, hợp đồng thế chấp bất động sản".

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: Bà Nguyễn Thị Trang Thư

Ông Lương Phước Đại

- 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: Ông Nguyễn Văn Phi - Kiểm sát viên.

Ngày 05 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 523/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà trả góp, hợp đồng thế chấp bất động sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 167/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 118/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị D; cư trú tại: Số B, khu vực T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Tuyết V; cư trú tại: Số F, đường C T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 08/9/2023).

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần X.

Trụ sở: Số B đường N, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tại Thành phố Cần Thơ: Khu V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Phương T; cư trú tại: Khu V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 18/3/2024).

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

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

Trụ sở: 130 Phan Đăng Lưu, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ chi nhánh Cần Thơ: Số 118 đường Mậu Thân, phường An Nghiệp, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn K. Chức vụ: Nhân viên Ngân hàng (Văn bản ủy quyền ngày 28/3/2024).

2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.

Địa chỉ: Khu V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

3. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L.

Địa chỉ: Số C đường N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ngày 21/6/2011, bà D với ông H ký Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà tại lô S đường B thuộc khu dân cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (sau đây gọi tắt là hợp đồng chuyển nhượng), chứng thực tại Văn phòng C1 cùng ngày. Công ty Cổ phần X (Sau đây gọi tắt là Công ty X) đã xác nhận hợp đồng chuyển nhượng này vào ngày 04/7/2011. Theo đó bà nhận chuyển nhượng lại Hợp đồng mua bán nhà trả góp số 14/HĐMBN-TG ngày 29/8/2008 và Phụ lục hợp đồng 014/PLHĐMBN-TG ngày 30/3/2009 giữa Công ty X với ông H. Bà đã trả cho Công ty X số tiền còn lại theo Đợt mà ông H chưa thanh toán là 80.000.000 đồng, còn lại 27.500.000 đồng là Đợt thanh toán cuối cùng chưa trả do Công ty X chưa bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Sau đây gọi tắt Giấy chứng nhận). Theo thỏa thuận và xác nhận của Công ty X toàn bộ quyền, nghĩa vụ của ông H với Công ty X chấm dứt, hết hiệu lực và được chuyển tiếp cho bà kế thừa. Bà đã được bàn giao tài sản quản lý, sử dụng nhưng đến nay Công ty X chưa giao Giấy chứng nhận. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Công ty X thực hiện nghĩa vụ hợp đồng hoàn tất hồ sơ, bàn giao Giấy chứng nhận. Bà tiếp tục trả cho Công ty X số tiền còn lại 27.500.000 đồng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty X có người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Thừa nhận có ký hợp đồng với ông H, bà D nhận chuyển nhượng lại hợp đồng từ ông H và được Công ty X xác nhận, toàn bộ quyền, nghĩa vụ của ông H với Công ty X chấm dứt, hết hiệu lực và được chuyển tiếp cho bà Diệu kế t. Bà D đã trả cho Công ty X số tiền 80.000.000 đồng, còn lại 27.500.000 đồng chưa trả do Công ty X chưa bàn giao Giấy chứng nhận cho bà. Về yêu cầu khởi kiện, bà T1 cho rằng do tình hình dịch bệnh kéo dài làm chậm trễ tiến độ làm việc với đối

tác nên Công ty X chưa thể bàn giao Giấy chứng nhận cho bà D như cam kết. Công ty X xin gia hạn đến Quý I sẽ thực hiện. Theo bà được biết thì tài sản này đã được cấp Giấy chứng nhận cho Công ty X, còn việc Công ty X có thế chấp tài sản này cho cá nhân, cơ quan, tổ chức nào khác hay không thì không nắm.

Tiến trình tố tụng, căn cứ vào các thông tin có được Tòa án đã ban hành các Công văn số 364/CV-TA ngày 22/12/2022 và Công văn số 537/CV-TA ngày 24/02/2023 (Nhắc lại Công văn số 364) đề nghị phối hợp cung cấp thông tin, tài liệu, trích lục toàn bộ hồ sơ pháp lý của Dự án Khu dân cư P1 (Lô S) phường P, quận C, thành phố Cần Thơ; Thời điểm bán lô nền B6-96 và nhà ở hoàn thiện cho ông H vào ngày 29/8/2008 thì Công ty X có được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C thông báo đủ điều kiện bán/chuyển nhượng không (Trường hợp đủ điều kiện thì sao lục, cung cấp các văn bản, tài liệu này); Đất và nhà tại lô nền B6-96 đã được cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư Công ty cổ phần X chưa. Trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận thì sao lục, cung cấp toàn bộ hồ sơ pháp lý liên quan. Các công văn này đã được gửi đi và đã được ký nhận hợp lệ nhưng đến nay Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C vẫn không cung cấp thông tin.

Phiên tòa ngày 05/5/2023, đại diện Công ty X trình bày: Căn nhà và đất của bà D đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp Giấy chứng nhận cho Công ty X số BI 335638 vào ngày 13/3/2012 với số thửa 8287 nhưng Công ty X đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng) đảm bảo khoản vay của Công ty trách nhiệm hữu hạP (TNHH). Hợp đồng thế chấp này được Văn phòng C2 chứng thực.

Ngày 07/6/2023, bà D có Đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa Công ty X với Ngân hàng để Công ty H1 thủ tục, bàn giao Giấy chứng nhận cho bà.

** Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ trình bày:*

Năm 2012, Ngân hàng cấp tín dụng cho Công ty TNHH P theo Hợp đồng tín dụng số 00501H0776/1. Biện pháp thế chấp tài sản bảo đảm khoản vay trị giá 285.900.000.000 đồng (theo Biên bản định giá tài sản thế chấp/cầm cố ngày 22/12/2012) là quyền sử dụng đất 51.135,50m^2 của Công ty X tại Lô B Khu dân cư P, Khu đô thị M theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0107-12/HĐTC ngày 24/12/2012. Hợp đồng này được miễn công chứng, giao dịch bảo đảm. Quá trình vay, Công ty TNHH P vi phạm nghĩa vụ dẫn đến nợ quá hạn. Quá trình xử lý nợ Công ty X đề xuất hoán đổi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 51.193.6m^2 tại Khu dân cư P, Khu đô thị M theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0017-13/HĐTC ngày 23/7/2013 (được công chứng tại Văn phòng C2) nhưng chưa được Công ty thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ. Khoản nợ đến nay đã quá hạn mà Công ty TNHH P vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay thỏa thuận.

Hiện Ngân hàng đang tái cơ cấu và hồ sơ nợ liên quan đến nhóm Công ty 586 được quản lý, theo dõi nên mọi hoạt động liên quan đến nhập/xuất, biến động tài sản Công ty phải được sự chấp thuận bằng văn bản của cơ quan chức năng.

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

Công ty TNHH P vắng mặt không rõ ý kiến.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 167/2023/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D.

Công nhận Hợp đồng mua bán nhà trả góp số 14/HĐMBN-TG ngày 29/8/2008 và Phụ lục hợp đồng ngày 30/3/2009, Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ngày 21/6/2011 (Văn phòng C1 chứng thực số 2601, quyển số: III/2011/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2011) có hiệu lực pháp luật.

Hủy một phần Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0017-13/HĐTC ngày 23/7/2013 giữa Ngân hàng TMCP Đ với Công ty CP X đối với nhà và đất tại Lô B (Nay thửa 8287) Đường B Khu dân cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Buộc Ngân hàng TMCP Đ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 335638, số vào sổ CT04014 Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố C cấp ngày 13/3/2012 cho Công ty CP X.

Trường hợp Ngân hàng không bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên hoặc bàn giao mà Công ty CP X không thực hiện hoàn thiện hồ sơ chuyển giao quyền sử dụng, quyền sở hữu cho bà D kiến nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty để cấp lại cho bà D theo quy định tại Khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai 2013 (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 194/TTKTTNMT ngày 16/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Thành phố C). Khi đó bà D phải có nghĩa vụ trả cho Công ty số tiền còn lại 27.500.000 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Buộc Công ty CP X trả lại 4.104.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho bà D. Công ty và Ngân hàng TMCP Đ mỗi bên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng (Địa chỉ: Số A Đường số F, Khu dân cư N, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ).

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

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

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng TMCP Đ 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: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng và Công ty X không đăng ký giao dịch bảo đảm nên đã vi phạm Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2005; vi phạm quy định tại Điều 10, Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và vi phạm quy định tại các Điều 6, Điều 7 Nghị định số 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ, về đăng ký giao dịch bảo đảm nên hợp đồng thế chấp này không có hiệu lực pháp luật. Bên cạnh đó, trước khi cho vay Ngân hàng cũng không thẩm định tài sản, mặc dù trên lô B có căn nhà đã hoàn thiện và do bà D đang quản lý, sử dụng, nên Ngân hàng không phải là người ngay tình. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của phía Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

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

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

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

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị D.

- Công nhận Hợp đồng mua bán nhà trả góp số 14/HĐMBN-TG ngày 29/8/2008 và Phụ lục hợp đồng ngày 30/3/2009, Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ngày 21/6/2011 (Văn phòng C1 chứng thực số 2601, quyển số: III/2011/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/6/2011) có hiệu lực pháp luật.

- Hủy một phần Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0017-13/HĐTC ngày 23/7/2013 giữa Ngân hàng TMCP Đ với Công ty cổ phần X đối với nhà và đất tại Lô B (Nay là thửa 8287) đường 22B, khu dân cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Buộc Ngân hàng TMCP Đ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 335638, số vào sổ CT04014 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 13/3/2012 cho Công ty Cổ phần X.

Trường hợp Ngân hàng không bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên hoặc bàn giao mà Công ty Cổ phần X không thực hiện hoàn thiện hồ sơ chuyển giao quyền sử dụng, quyền sở hữu cho bà D thì kiến nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty để cấp lại cho bà D theo quy định tại khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai năm 2013 (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 194/TTKTTNMT ngày 16/3/2023 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Thành phố C). Khi đó bà D phải có nghĩa vụ trả cho Công ty số tiền còn lại 27.500.000 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng.

2. Về chi phí thẩm định: Buộc Công ty cổ phần X trả lại 4.104.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho bà D.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần X và Ngân hàng TMCP Đ mỗi bên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng (Địa chỉ: Số A Đường số F, khu dân cư N, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Đ phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0000270 ngày 13/10/2023 do Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng đã thu thành án phí. Coi như Ngân hàng TMCP Đ đã nộp xong.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án

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

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

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh

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