

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 15/2025/DS-PT

Ngày 13/01/2025

V/v “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu; tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng

Các Thẩm phán:

Ông Trần Hoài Sơn

bà Trần Thị Thanh Mai

Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Lương Thị Chung -
Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 15/2024/DSPT ngày 13 tháng 3 năm 2024 về việc: *“Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu”.*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 97/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 303/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 383/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Dương Quang B - Sinh năm 1969 và bà Trần Thị Ngọc L - Sinh năm 1976 - Cùng địa chỉ: 135 đường L, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.
(Có mặt)

* *Bị đơn*: Ông Hồ Văn D - Sinh năm 1969 và bà Phan Thị Thùy Tr - Sinh năm 1979 - Cùng địa chỉ : 96A đường H, quận T, thành phố Đà Nẵng - Địa chỉ liên lạc: 242/5 đường Đ, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH SX&TM Huy Nhật H - Địa chỉ: 242/5 đường Đ, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Hoàng V - Chức vụ: Giám đốc - Địa chỉ liên hệ: 814A/10 đường T, quận T, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

2. Ông Phan Quang C và bà Lê Thị Hoàng V - Cùng địa chỉ: 242/5 đường Đ, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng. (ông C có mặt, bà V vắng mặt).

3. Ngân hàng TMCP C Việt Nam; địa chỉ trụ sở: Số 108 đường T, quận H, thành phố Hà Nội; địa chỉ chi nhánh Đà Nẵng: 218 đường N, quận T, thành phố Đà Nẵng. Đại diện theo ủy quyền có ông Đinh Văn Đ - Phó Giám đốc chi nhánh Đà Nẵng và Nguyễn Văn Ph - Cán bộ xử lý nợ theo văn bản ủy quyền ngày số 387/UQ-HĐQT-NHCT-PCTT3 ngày 16/4/2024). (Ông Ph có mặt).

4. Văn Phòng Công chứng Trần Văn H - Địa chỉ 285 đường L, quận T, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

5. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm H - Địa chỉ: 719 đường N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

6. Anh Dương Quang S1 - Sinh năm 2002 và anh Dương Quang S2 - Sinh năm 2005 - Cùng địa chỉ: 135 L, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. (Anh Sang có mặt; anh Sung vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L, là Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

* *Theo Đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 21 tháng 9 năm 2023, tại Bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa, Đại diện nguyên đơn bà Tống Châu Thị Mỹ Nhân Khanh trình bày:*

Năm 2019, vợ chồng ông B, bà L có mua nhà đất của vợ chồng Hồ Văn D - bà Phan Thị Thùy Tr tại địa chỉ: 135 đường L (*khu đô thị Phước Lý*), phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Giá mua: 3.800.000.000 đồng (*Bằng chữ: Ba tỷ, tám trăm triệu đồng y*). Hai bên thỏa thuận mua bán nhà (*tạm gọi “nhà 135 đường L”*) như sau:

- Bên bán (*Vợ chồng ông D bà Tr*) nhận thanh toán trước: 3.000.000.000 đồng, số tiền còn lại: 800.000.000 đồng. Khi nhận tiền, Bên bán bàn giao nhà ở cùng bộ Hồ sơ

giấy phép xây dựng số 125; Sổ đỏ phổ thông của ngôi nhà. (B, L đã nhận nhà và sinh sống từ năm 2019 đến nay).

- Bên mua (ông B - bà L) đồng ý nhận “nhà 135 đường L” để ở và sẽ trả hết tiền còn lại sau khi Tr tên sổ đỏ cho vợ chồng B trong thời hạn 01 năm. Vì Bên bán hiện nay chưa hoàn thành thủ tục Chính lý biến động cập nhật nhà trên đất do Giấy chứng nhận QSD đất trên bà Tr đang thế chấp tại ngân hàng chưa hết kỳ hạn bảo lãnh nợ cho khoản tín dụng liên quan.

Sau nhiều lần thất hứa cho nên, bà Tr soạn thảo “Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” để xác nhận nội dung mua bán và thời hạn bàn giao “Sổ đỏ nhà 135 đường L” cho vợ chồng B L là từ ngày 01/07/2021 đến ngày 01/07/2022 vì trước đây, bà Tr nhiều lần vi phạm cam kết thời hạn bàn giao nhà nói trên.

Khoảng tháng 09/2022, bà Tr yêu cầu vợ chồng ông B, bà L chuyển khoản 50.000.000 đồng, sau đó 20.000.000 đồng, tổng cộng 70.000.000 đồng để làm cập nhật nhà trên đất để làm thủ tục công chứng nhà đất cho vợ chồng ông B nhưng sau đó không thấy vợ chồng bà Tr giao Giấy chứng nhận QSD.

Năm 2023, vợ chồng ông B, bà L phát hiện bà Tr đã chuyển nhượng sang tên “nhà 135 đường L” cho vợ chồng ông Phan Quang Ch và bà Lê Thị Hoàng V. Sự việc trên, vợ chồng ông B đã làm đơn trình báo Công an để yêu cầu giải quyết. Tại cơ quan Công an điều tra, bà Tr và ông D; ông Ch và bà V đều xác nhận: “nhà 135 đường L” là của vợ chồng ông B và bà L đã mua nhưng chưa làm thủ tục sang tên, do hiện nay ông Ch và bà V đang đứng tên Giấy chứng nhận QSD mục đích mượn nhà đất vay ngân hàng.

Hiện nay, Giấy tờ “nhà 135 đường L” đang bị Ngân hàng TMCP C Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng (Địa chỉ: 218 đường N, quận T, thành phố Đà Nẵng) cho vay theo Hợp đồng tín dụng số: 3023554402-01/2023-HDCVHM/NHCT480-HUYNHATHOANG và Hợp đồng thế chấp số 1600369603-02/2023/HĐBĐ/NHCT480 ngày 09/03/2023 do không tuân thủ quy trình thẩm định thực tế hiện trạng nhà ở theo quy định ngân hàng.

Đề nghị Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông B và bà L:

1. Yêu cầu ông D và bà Tr thực hiện hợp đồng mua bán nhà tại địa chỉ 135 đường L vì vợ chồng ông B đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ hợp đồng và bàn giao tài sản sử dụng ổn định từ năm 2019 đến nay vì: Căn cứ giao dịch mua bán nhà và đất 135 đường L với giá trị chuyển nhượng nhà đất là 3.800.000.000 đồng, hai bên cam kết tại Điều 2 của “Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất” có nội dung “trong vòng 12 tháng, kể từ ngày 01/7/2021 bên bán làm thủ tục công chứng sang tên cho bên mua”.

Thực tế, việc mua bán này thực hiện giao nhà ở ổn định từ năm 2019 đến nay, ông B đã giao cho bà Tr 3.000.000.000 đồng còn khất lại tiền để chờ cập nhật nhà trên đất sẽ

bàn giao 800.000.000 đồng. Như vậy, số tiền ông B bà L giao cho bà Tr và ông D là vượt quá tỉ lệ 2/3 theo quy định. Do đó, yêu cầu Tòa án công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất” giữa ông D - bà Tr với ông B - bà L có hiệu lực và buộc bàn giao Giấy chứng nhận QSD trên cho chúng tôi và vợ chồng ông B giao số tiền 800.000.000đ còn lại.

Từ phân tích trên, cho thấy thủ tục hành chính chưa hoàn thành, không bảo đảm hình thức theo quy định do chờ bà Tr cập nhật tài sản trên đất nhưng không làm thay đổi quyền sở hữu tài sản của ông B bà L đối với nhà đất 135 đường L như quy định tại khoản 2, Điều 129 Bộ luật dân sự 2015.

2. Tuyên vô hiệu "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" do ông D và bà Tr sang tên cho ông Ch và bà V được Văn phòng Công chứng Trần Văn H, công chứng ngày 01/03/2023.

Đồng thời, hủy chỉnh lý đối với nhà 135 đường L (khu đô thị Phước Lý), phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX411961 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14/01/2005.

3. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 1600369603-2/2023/HĐBĐ/NHCT480 ngày 09/03/2023 do Ngân hàng TMCP C Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng nhận thế chấp khoản vay cho ông Ch bà V không tuân thủ quy trình thủ tục thẩm định của ngân hàng Vi:

Vợ chồng ông Ch và bà V cũng biết được việc ông D và bà Tr đã chuyển nhượng nhà đất 135 đường L cho ông B và bà L nhưng ngày 01/3/02023 ông D, bà Tr lập hợp đồng chuyển nhượng nhà đất 135 Lê cho ông Ch và bà V là xâm phạm quyền định đoạt tài sản của ông D và bà Liên, vi phạm Điều 158 Bộ luật dân sự. Mục đích của việc ông Ch và bà V nhận chuyển nhượng trên là để Ngân hàng vay ngân hàng. Khi nhận thế chấp Ngân hàng không xem xét chủ sở hữu thực tế hoặc người đang quản lý, chiếm hữu nhà đất 135 đường L, dẫn đến việc Ngân hàng ký hợp đồng thế chấp với ông Ch và bà V là không đúng với thực tế chủ quản lý, chiếm hữu. Đây là lỗi thuộc về ngân hàng.

Do ông Ch và bà V không phải là chủ sở hữu nhà đất 135 nên “Hợp đồng thế chấp tài sản” số 1600369603-02/2023/HĐBĐ/NHCT480 ngày 09/03/2023 Ngân hàng TMCP C Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng với ông Ch và bà V vô hiệu.

Ngân hàng cho rằng Hợp đồng thế chấp có hiệu lực do ngay tình. Chúng tôi khẳng định đây không phải trường hợp ngay tình để được pháp luật bảo vệ:

Thứ nhất, thực tế khi thẩm định vay ngân hàng đã không tuân thủ quy trình thẩm định khảo sát hiện trạng thực tế người đang sử dụng tài sản để lên phương án vay. Ngân hàng mắc lỗi cơ bản này dẫn đến thiệt hại cho các bên liên quan.

Thứ hai, về áp dụng pháp luật

Theo quy định tại Điều 317 Bộ luật dân sự thì “*thế chấp tài sản là việc một bên dùng tài sản thuộc của mình để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên kia*”.

Mặt khác, theo quy định tại khoản 1, Điều 133 BLDS thì “*đối tượng của giao dịch là tài sản...đã được chuyển giao cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch đó được xác lập, thực hiện với người thứ ba ngay tình*”

Như vậy, luật quy định người thứ 3 ngay tình phải là người được chuyển giao tài sản thông qua giao dịch dân sự. Ngân hàng nhận thế chấp không đồng nghĩa với việc bên thế chấp “*giao tài sản*” cho Ngân hàng và không phải là việc chuyển giao quyền sở hữu tài sản thông qua giao dịch dân sự. Do đó, trong trường hợp này, Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình.

- Nguyên đơn vợ chồng ông B, bà L thống nhất nhất trí với lời trình bày của đại diện ủy quyền của mình và không có yêu cầu gì khác.

* *Bị đơn ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr trình bày:* Vào khoảng tháng 7 năm 2019, vợ chồng tôi có thỏa thuận bán cho vc ông B căn nhà tại 135 đường L- Liên Chiểu Đà Nẵng, với giá tiền là 3.800.000.000 đồng (*Ba tỷ tám trăm triệu đồng y*). Căn nhà này do vợ chồng tôi đứng tên chủ sở hữu,tại thời điểm thỏa thuận mua bán sổ đang vay ngân hàng, việc này ông B đã biết.

Lúc đó đang thế chấp ngân hàng,vợ chồng tôi bảo lãnh cho công ty của em trai tôi là ông Phan Quang Ch vay hộ. Tại thời điểm bán nhà cho ông B, hai bên có thống nhất với nhau, ông B thanh toán cho vợ chồng tôi 3.000.000.000 đồng, còn thiếu 800.000.000 đồng, ông B đồng ý để nguyên Giấy chứng nhận QSD cho tôi vay ngân hàng để làm vốn kinh doanh, sau này khi có điều kiện 2 bên sẽ cùng lo khoản tiền của mỗi bên để trả cho ngân hàng và rút Giấy chứng nhận QSD về sang tên hoàn tất thủ tục mua bán sang tên cho vợ chồng ông B. Lãi ngân hàng phần bên nào bên đó sẽ lo lãi. Tuy nhiên, cho đến thời điểm cuối năm 2022, vợ chồng tôi là người trả 100% lãi ngân hàng của cả 2 bên, dự tính của vợ chồng tôi sẽ thu xếp tiền để rút sổ về sang tên cho ông B rồi tính toán tiền luôn một lần. Đầu năm 2023, tôi có tính ra lãi suất phần ông B phải trả cho khoản tiền ông B còn thiếu 800.0000.000 đồng tổng số ông B phải trả lại cho vợ chồng tôi đến 31/12/2022 là 200.000.000 đồng (sau khi trừ một số tiền phát sinh lặt vặt giữa hai bên và ông B cũng đã đồng ý số tiền tổng vợ chồng ông B còn thiếu là 1.000.000.000 đồng y (800 triệu +200 triệu lãi). Trong thời gian trên, ông B có vài lần đề cập yêu cầu vợ chồng tôi thu xếp tiến hành việc sang tên căn nhà, nhưng vợ chồng tôi chưa thu xếp được tiền trả ngân hàng, nên có thương lượng xin khắc lại một ít thời gian nữa, vợ chồng ông B cũng đã đồng ý, hai bên cũng có làm lại giấy tờ viết tay cho ông B giữ. Khoảng tháng 3/2023, lúc này sổ đang thế chấp ngân hàng ACB, vợ chồng tôi bảo lãnh cho công ty của

em trai tôi là ông Phan Quang Ch vay hộ. Do công việc kinh doanh khó khăn, công ty ông Ch bị nhảy nợ xấu ngân hàng, phía ngân hàng ACB yêu cầu trả nợ tất toán khoản vay này, vợ chồng tôi do công việc kinh doanh sau dịch gặp nhiều khó khăn, bị nợ xấu ngân hàng nên không thể đứng vay được nữa, tôi có trình bày với ông B, rút sổ về sang tên cho ông B đứng vay cho cả hai bên, ông B cũng đồng ý, nhưng khi tôi nộp hồ sơ vay cho một số ngân hàng thì đều bị từ chối, do cá nhân ông B cũng bị nợ xấu ngân hàng. Lúc đó để vay được ngân hàng, tôi phải tạm chồng em tên sổ sang tôi là ông Phan Quang Ch đứng vay cá nhân giúp, để giải quyết tình huống tạm thời chờ có phương án giải quyết sau.

Phần tiền lãi từ đầu năm 2023, khoản tháng 4/2023, tôi có đề nghị ông B tham gia trả lãi phần 1.000.000.000 đồng ông B còn nợ cho ngân hàng vì tôi quá khó khăn, từ đầu năm 2023 vợ chồng ông Ch đã phải lo tất cả khoản lãi hộ. Lúc đó ông B đồng ý tham gia trả lãi, và trả được 2 tháng = 20.000.000 đồng (ông B chuyển khoản trực tiếp cho ông Ch).

Nhưng sau đó, ông B không tham gia trả lãi nữa, và đã nộp đơn về việc này đến cơ quan Công an thành phố Đà Nẵng, tại cơ quan Công An, ba bên cũng đã trình bày rõ sự việc như trên đây.

Vợ chồng ông Ch từ đầu đến hiện tại luôn đồng ý sang tên cho vợ chồng ông B bất cứ lúc nào hai bên chúng tôi lo được tiền trả vào cho ngân hàng để rút Giấy chứng nhận QSD ra, đi công chứng cho vợ chồng ông B. Ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi và Nghĩa vụ liên quan ông Phan Văn Ch và bà Lê Thị Hoàng V trình bày tại bản khai và tại phiên tòa hôm nay:* ông Ch xác nhận vợ chồng có đứng tên dùm nhà và đất tại thửa đất số 40 tờ bản đồ số B2.12 Khu đô thị Phước Lý, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng của ông D và bà Tr là anh chị ruột của ông, bà và năm 2020 ông có đứng tên Công ty Huy Nhật H vay Ngân hàng A (công ty này do ông làm giám đốc) vay dùm cho bà Tr lúc này bà Tr vẫn đứng tên Giấy tờ nhà; do công ty cũng nhảy nợ xấu nên tất toán khoản vay và đến ngày 09/3/2023 chúng tôi đứng tên dùm Giấy chứng nhận QSD đất để thế chấp bảo lãnh cho Công ty Huy Nhật H vay Ngân hàng TMCP C vay số tiền 2.900.000.000 đồng cho đến hiện nay, lý do đứng tên dùm là vì bà Tr và ông D bị nợ xấu, số tiền trên bà Tr sử dụng để tất toán khoản vay trước đó. Tôi cũng mong muốn bà Tr và ông D có khả năng trả nợ Ngân hàng và để bàn giao lại cho ông B và bà L; Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa ông Ch chỉ mong vợ chồng bà Tr có khả năng tất toán khoản vay cho Ngân hàng và rút sổ ra để vợ chồng ông chuyển trả lại tài sản nói trên cho vợ chồng bà Tr, còn bà Tr muốn chuyển cho ai thì việc của vợ chồng bà Tr .

** Người có quyền lợi và Nghĩa vụ liên quan - Công ty TNHH SX&TM Huy Nhật H* do bà Lê Thị Hoàng V đại diện làm giám đốc do vắng mặt, tại bản khai bà V trình bày: bà V xác nhận vợ chồng có đứng tên dùm nhà và đất tại thửa đất số 40 tờ bản đồ số B2.12 Khu đô thị Phước Lý, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng của ông D và bà Tr là anh chị ruột của ông Ch và người đứng tên vay là Công ty Huy Nhật H do bà V làm giám đốc và vợ chồng bà có bảo lãnh cho Công ty Huy Nhật H đứng ra vay Ngân hàng C vào năm 09/3/2023 với số tiền 2.900.000.000 đồng, lý do đứng tên dùm là vì bà Tr và ông D không có khả năng vay, nên nhờ vợ chồng bà đứng tên để bảo lãnh cho Công ty Huy Nhật H đứng ra vay Ngân hàng và vợ chồng bà Tr sử dụng số tiền này, bà cũng mong muốn bà Tr và ông D có khả năng trả nợ Ngân hàng và để bàn giao lại nhà và đất cho ông B bà L, Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi và Nghĩa vụ liên quan - Anh Dương Quang S1 và anh Dương Quang S2:* Có đơn trình bày thống nhất, nhất chí với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và không có yêu cầu gì khác.

** Người có quyền lợi và Nghĩa vụ liên quan - Văn Phòng Công chứng Trần Văn H* trình bày: Ngày 01/3/2023, Văn phòng công chứng Trần Văn H có chứng nhận “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” số công chứng 000414, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD (sau đây gọi tắt là Hợp đồng), giữa:

Hồ sơ pháp lý đầy đủ đúng quy định pháp luật, Căn cứ Luật đất đai; Luật Hôn nhân và gia đình; Luật công chứng, Công chứng viên Văn phòng công chứng Trần Văn H đã công chứng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” số công chứng 000414, quyển số 01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/03/2023 là hoàn toàn phù hợp với qui định của pháp luật. Văn phòng công chứng Trần Văn H không có căn cứ để xác định việc chuyển nhượng giữa các bên là giả tạo hay trá hình nhằm che giấu một giao dịch khác.

Văn phòng công chứng Trần Văn H khẳng định việc công chứng hợp đồng nói trên là phù hợp với qui định của pháp luật và kính đề nghị Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu xem xét giải quyết vụ án theo thẩm quyền. Văn phòng công chứng Trần Văn H tôn trọng và chấp hành mọi phán quyết của Tòa án. Văn phòng công chứng Trần Văn H kính đề nghị Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu cho phép đại diện văn phòng vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi và Nghĩa vụ liên quan - Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm H* vắng mặt nhưng có ý kiến trình bày: Sau khi kiểm tra hồ sơ lưu trữ liên quan, Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm H xin trình bày với quý Tòa các ý kiến liên quan đến vụ án nêu trên, như sau: Công chứng viên của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Diễm Hương có chứng nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 32, tờ

bản đồ số 150, địa chỉ: Khu đô thị Phước Lý, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng, có số công chứng 000325 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/3/2023 (sau đây gọi là Hợp đồng số 000325), giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP C Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng và bên thế chấp là ông Phan Quang Ch và bà Lê Thị Hoàng V.

Tại thời điểm công chứng, bên thế chấp xuất trình các giấy tờ gồm: bản chính căn cước công dân, trích lục kết hôn (bản sao) của ông Phan Quang Ch và Bà Lê Thị Hoàng V, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 411961 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14/01/2015, đã đăng ký sang tên ông Phan Quang Ch và bà Lê Thị Hoàng V. Theo Khoản 3 Điều 5 Luật Công chứng 2014 quy định: “Hợp đồng, giao dịch được công chứng có giá trị chứng cứ; những tình tiết, sự kiện trong hợp đồng, giao dịch được công chứng không phải chứng minh, trừ trường hợp bị Tòa án tuyên bố là vô hiệu”.

Khoản 1 Điều 47 Luật Công chứng năm 2014 quy định: “Người yêu cầu công chứng phải xuất trình đủ giấy tờ cần thiết liên quan đến việc công chứng và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đó.”

Khoản 1 Điều 48 Luật Công chứng năm 2014 quy định: “*Trong trường hợp người có thẩm quyền giao kết hợp đồng của tổ chức tín dụng, doanh nghiệp khác đã đăng ký chữ ký mẫu tại tổ chức hành nghề công chứng thì người đó có thể ký trước vào hợp đồng; công chứng viên phải đối chiếu chữ ký của họ trong hợp đồng với chữ ký mẫu trước khi thực hiện việc công chứng*”.

Tại thời điểm công chứng, công chứng viên đã kiểm tra tài sản thế chấp nêu trên không có tranh chấp, không bị kê biên để thi hành án hoặc chấp hành quyết định hành chính của cơ quan thẩm quyền. Công chứng viên Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm H đã chứng nhận Hợp đồng số 000325 phù hợp theo các trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

* *Người có quyền lợi và Nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng TMCP C Việt Nam trình bày: Về phần nội dung khởi kiện của nguyên đơn liên quan đến ngân hàng V là yêu cầu “Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 09/3/2023 giữa ngân hàng V và ông Ch, bà V”, Ngân hàng chúng tôi khẳng định yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ pháp luật, ngân hàng V bác bỏ nội dung yêu cầu khởi kiện này vì các lý do sau đây:*

Về phần nội dung khởi kiện của Nguyên đơn liên quan đến ngân hàng V là yêu cầu “Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 09/3/2023 giữa ngân hàng V và ông Ch và bà V”, Ngân hàng chúng tôi khẳng định yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ pháp luật, ngân hàng V bác bỏ nội dung yêu cầu khởi kiện này vì các lý do sau đây:

- *Thứ nhất:* Giữa Nguyên đơn và Bị đơn chưa xác lập hợp đồng chuyển nhượng Thửa đất số 32, Tờ bản đồ số 150 có diện tích 110m² tại KĐT Phước Lý, phường H,

quận L, thành phố Đà Nẵng (Thửa đất số 32), xin được chứng minh: Theo thông tin Nguyên đơn nêu thì Nguyên đơn và bị đơn “có thỏa thuận về việc bị đơn chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ 135 đường L (khu đô thị Phước Lý) phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng”. Tuy nhiên, hồ sơ vụ án thể hiện thực tế các bên chưa xác lập hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, chưa đăng ký biến động người sử dụng đất là theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và khoản 3 Điều 188 Luật đất đai về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất. Hơn nữa theo chính nguyên đơn nêu tại đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 25/6/2024 phù hợp với thông tin đăng ký biến động Thửa đất số 32 được VPĐKĐĐ thành phố Đà Nẵng xác nhận tại GCNQSD đất số BX411961 thì nguyên đơn hoàn toàn biết từ thời điểm năm 2019 và sau đó, nhà đất 135 đường L vẫn liên tục được ông D bà Tr thế chấp tại các TCTD nên rõ ràng ông D bà Tr chưa có việc chuyển nhượng Thửa đất 32 cho nguyên đơn như nguyên đơn nêu. Theo quy định tại khoản 8 Điều 321 Bộ luật dân sự 2015 về nghĩa vụ của bên thế chấp thì bản thân chủ sử dụng Thửa đất số 32 không có quyền chuyển nhượng tài sản này cho tổ cá nhân pháp nhân khác khi tài sản đang thế chấp nên có căn cứ xác định “giả sử có giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng Thửa đất 32” như Nguyên đơn nêu cũng là không có giá trị pháp lý do chủ thể không có quyền chuyển nhượng bởi tài sản này đang được thế chấp.

- *Thứ hai:* Giao dịch chuyển nhượng Thửa đất số 32 giữa Bị đơn với ông Ch và bà V là hoàn toàn có hiệu lực và đã hoàn thành, cụ thể: Như tôi vừa nêu, Hồ sơ vụ án thể hiện, từ thời điểm ngày 12/4/2018 đến trước ngày 01/3/2023, Vợ chồng ông D bà Tr đã nhiều lần thế chấp thửa đất số 32 tại các Tổ chức tín dụng tức là trước ngày 01/3/2023, tài sản là QSD Thửa đất số 32 và tài sản gắn liền với đất vẫn hoàn toàn thuộc sở hữu của ông D và bà Tr.

Đến ngày 01/3/2023, Thửa đất số 32 đã được ông D bà Tr đã chuyển nhượng sang ông Ch bà V Thửa theo Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 000414 tại Văn phòng công chứng Trần Văn H. Việc chuyển nhượng Thửa đất số 32 giữa ông D và bà Tr với ông B và bà V đã được VPCC Trần Văn H khẳng định là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật và đã hoàn thành kể từ thời điểm ngày 08/3/2023 khi được Chi nhánh VPĐKĐĐ tại Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng xác nhận đăng ký biến động sang tên người sử dụng đất là vợ chồng ông Ch bà V theo HS số 108957.CN.012. Do đó, hiện nay ông Ch và bà Hoàng V là chủ sở hữu hợp pháp và duy nhất đối với quyền sử dụng Thửa đất số 32 cùng tài sản gắn liền với đất và có các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật trong đó có quyền thế chấp tại TCTD để bảo đảm nghĩa vụ.

Thứ ba: Giao dịch thế chấp Thửa đất số 32 giữa ông Ch bà V và ngân hàng V - Chi nhánh Đà Nẵng là hoàn toàn hợp pháp nên có hiệu lực.

- Hồ sơ Vụ án thể hiện, sau khi hoàn thành nhận chuyển nhượng hợp pháp và đăng ký biến động người sử dụng đất sang tên mình trên GCNQSD đất, ông B bà V đã thế chấp Thửa đất số 32 tại NHCTVN theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 000325 quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/3/2023 tại VPCC Nguyễn Thị Diễm H để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty Huy Nhật H tại ngân hàng V - Chi nhánh Đà Nẵng.

Tại khoản 16 Điều 3 Luật đất đai 2013 (có hiệu lực tại thời điểm xác lập hợp đồng thế chấp) quy định: “16. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là chứng thư pháp lý để Nhà nước xác nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất hợp pháp của người có quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất.”

Theo quy định này thì GCNQSD đất là chứng thư pháp lý cao nhất của Nhà nước ghi nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất của chủ sở hữu, sử dụng. Nói cách khác, tổ chức/cá nhân đứng tên trên GCNQSD đất là chủ thể duy nhất có quyền sử dụng, sở hữu bất động sản theo sự công nhận của Nhà nước. Trước khi thế chấp cho ngân hàng V, Bên thế chấp là vợ chồng ông Ch bà V đã được Cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSD đất đối với Thửa đất số 32 và do đó, là chủ thể duy nhất được quyền xác lập giao dịch thế chấp tài sản này. Đồng thời ngân hàng V căn cứ vào GCNQSD đất được Cơ quan có thẩm quyền cấp hợp pháp để xác định chủ sở hữu, sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Việc ông Ch và bà Hoàng V thế chấp tại ngân hàng V là hoàn toàn công khai minh bạch. Cụ thể, quá trình thẩm định và nhận bảo đảm, ngày 08/3/2023 ngân hàng V - Chi nhánh Đà Nẵng đã đến địa chỉ số 135 đường L nơi tọa lạc tài sản là Thửa đất số 32, tờ bản đồ số 150 Khu đô thị Phước Lý, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng thẩm định tài sản bảo đảm theo đúng quy định của NHCTVN qua đó xác định hồ sơ tài sản và hiện trạng tài sản khớp đúng với thông tin được ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, giấy phép xây dựng đứng tên ông Ch bà V và tài liệu khác do ông Ch bà V cung cấp. Trên cơ sở kết quả thẩm định, ngay tại nơi tọa lạc tài sản ngân hàng V - Chi nhánh Đà Nẵng và chủ tài sản là ông Ch bà V đã lập biên bản định giá TSBĐ số 1600369603-02/01/2023 trong đó ghi nhận đầy đủ hiện trạng tài sản đối với Thửa đất số 32. Trong khi đó, tại thời điểm ông Ch và bà V đề nghị thế chấp Thửa đất số 32, qua hoạt động thẩm định, xác minh thực tế, ngân hàng V thấy xác định Thửa đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của ông Chính bà V, tài sản không có tranh chấp, không đang bị kê biên để bảo đảm thi hành án nên đủ điều kiện để thế chấp tại ngân hàng V bảo đảm nghĩa vụ trả nợ của Công ty Huy Nhật H theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai 2014 về điều kiện thế chấp quyền sử dụng đất. Trên cơ

sở kết quả thẩm định, ngân hàng V và chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp là ông Ch, bà V đã xác lập giao dịch thế chấp Thửa đất số 32 theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 1600369603- 02/2023/HĐBĐ/NHCT480 ngày 09/03/2023 (sau đây gọi là Hợp đồng thế chấp số 09) để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH SX và TM Huy Nhật H vay vốn tại ngân hàng V - Chi nhánh Đà Nẵng theo Hợp đồng cho vay hạn mức số 3023554402-01/2023-HĐCVHM/NHCT480-HUYNHATHOANG ngày 09/03/2023.

Do đó, Hợp đồng thế chấp và biện pháp thế chấp đều đã phát sinh hiệu lực, có hiệu lực đối kháng với bên thứ ba nên phải được pháp luật công nhận và bảo vệ, việc thế chấp tài sản chỉ chấm dứt theo thỏa thuận hoặc quy định tại Điều 327 Bộ luật dân sự 2015.

Chúng tôi xin lưu ý Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp số 09 vô hiệu “do không tuân thủ quy trình thẩm định thực tế hiện trạng nhà ở theo quy định của ngân hàng” là hoàn toàn không có căn cứ và thực tế nguyên đơn cũng không đưa ra được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là hợp pháp và có căn cứ.

Bên cạnh đó, trong mọi trường hợp có hay không hợp đồng chuyển nhượng QSD Thửa đất 32 giữa ông D bà Tr với ông Ch bà V và/hoặc Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông D bà Tr với ông Ch, bà V có hiệu lực hay không thì theo quy định của pháp luật ngân hàng V vẫn là người thứ ba ngay tình theo quy định pháp luật và theo đó hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng V và ông Ch bà V hoàn toàn có hiệu lực, cụ thể:

ngân hàng V là bên nhận bảo đảm ngay tình theo quy định tại Khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015: “... 2. Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu (giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông D bà Tr với ông Ch bà V) nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Thửa đất số 32 đã được đăng ký biến động sang tên ông Ch bà V), sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình (thế chấp) và người này (ngân hàng V) căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.”

Theo quy định nêu trên, giao dịch thế chấp không bị vô hiệu khi đáp ứng 02 điều kiện

- Điều kiện 1: Người thứ ba căn cứ vào việc đăng ký tài sản tại Cơ quan nhà nước để thực hiện giao dịch. Trong việc nhận thế chấp Thửa đất số 32, ngân hàng V nhận thế chấp trên cơ sở GCNQSD đất đã được Nhà nước xác nhận đăng ký biến động sang tên người sử dụng đất ông Ch bà V ngày 08/3/2023 theo Hồ sơ số 108957.CN.012;

Điều kiện 2: NHCTVN hoàn toàn ngay tình khi xác lập, thực hiện giao dịch thế chấp. Cụ thể về điều kiện này, tại Mục 1 Phần II của Công văn 64/TANDTC-PC quy định: “Trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất (giao dịch chuyển nhượng Thửa đất số 32 giữa ông D bà Tr với ông Ch bà V) bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng

đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật (ông Ch bà V đã được đăng ký biến động người sử dụng đất) thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu.” Theo đó, TANDTC đã hướng dẫn rất rõ ràng rằng: “trong hiệu”. Như chúng tôi vừa phân tích nêu trên, Hợp đồng thế chấp số 09 giữa ông Ch bà V và ngân hàng V - Chi nhánh Đà Nẵng hoàn toàn theo đúng quy định của pháp luật.

(Cụ thể: Về chủ thể, Hợp đồng thế chấp số 09 được xác lập bởi vợ chồng ông Phan chủ tài sản là VC ông Ch bà V (theo GCNQSD đất số BX 411961 do UBND TP Đà Nẵng cấp ngày 14/01/2015, được CN VPĐKĐĐ tại Liên Chiểu đăng ký biến động sang tên ngày 08/3/2023) với ngân hàng V CN Đà Nẵng là phù hợp về thẩm quyền giao kết; Hợp đồng có nội dung và mục đích phù hợp quy định pháp luật. Quá trình xác lập giao dịch thế chấp đã được Tổ chức hành nghề công chứng, đăng ký xem xét, chấp nhận công chứng, đăng ký mà không phát sinh bất kỳ thông tin ngăn chặn giao dịch, khiếu nại hoặc tranh chấp liên quan đến tài sản bảo đảm. (Note: ngân hàng V không thể biết và không có trách nhiệm phải biết về mối quan hệ, giao dịch trước đó giữa Nguyên đơn và ông D bà Tr)).

Như vậy có căn cứ xác định trong giao dịch thế chấp với vợ chồng ông Ch bà V, ngân hàng V là bên thứ ba ngay tình và Hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng V và ông Ch bà V không vô hiệu theo các quy định pháp luật và hướng dẫn giải đáp của TANDTC viện dẫn nêu trên. Do đó hoàn toàn có cơ sở pháp lý và thực tiễn khách quan có trong hồ sơ Vụ án khẳng định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đề nghị HĐXX tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 09 giữa ngân hàng V - Chi nhánh Đà Nẵng và vợ chồng ông Ch là không có cơ sở pháp lý. Ngân hàng không đồng ý theo yêu cầu của ông B, bà L tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu.

** Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 97/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

- Căn cứ vào Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 122, 123 và khoản 8 Điều 320, 407, 408, 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Khoản 3 Điều 167, Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào điểm a khoản 5 Điều 27 của 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.

Xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L

đối với ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất và Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu; Tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu*”.

2. Buộc ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L số tiền 3.000.000.000 đồng (*Ba tỷ đồng*).

3. Buộc ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L giao trả lại nhà và đất cho ông Phan Văn Chính, bà Lê Thị Hoàng V tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 150, Khu đô thị phước Lý, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng nay là 135 L, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 411961.

4. Kể từ khi người được thi hành án yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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.

5. Án phí sơ thẩm:

- Ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L phải chịu 900.000 đồng, nhưng đã nộp theo biên lai 2422 ngày 06/11/2023 tại chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.(ông B và bà L đã nộp đủ).

- Ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr phải chịu 92.000.000 đồng (*Chín mươi hai triệu đồng*).

6. Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ và phí thẩm định giá: 28.000.000 đồng (*Hai mươi tám triệu đồng*) (trong đó lệ phí xem xét thẩm định 3.000.000 đồng và phí thẩm định giá 25.000.000 đồng ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L phải chịu. (ông B và bà L đã chi xong).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm Nguyên đơn là Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

* Tại phiên tòa sơ thẩm Ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr với ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L; Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn D và

bà Phan Thị Thùy Tr với ông Phan Quang Ch và bà Lê Thị Hoàng V được Văn phòng Công chứng Trần Văn H, công chứng ngày 01/03/2023; Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 1600369603 - 2/2023/HĐBĐ/ NHCT480 ngày 09/03/2023 do Ngân hàng TMCP C Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng nhận thế chấp khoản vay cho ông Phan Văn Ch và bà Lê Thị Hoàng V.

* Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận kháng cáo của Ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 97/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo hướng:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr với ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L có hiệu lực.

- Công nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 32, tờ bản đồ 150), địa chỉ 135 L, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L.

Buộc ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L thanh toán số tiền còn lại 730.000.000 (*Bảy trăm ba mươi triệu đồng*) đồng cho ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr;

Buộc Ngân hàng TMCP C Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng, ông D và bà Tr phải giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 411961 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng ngày 14/01/2015 cho ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L.

Trường hợp không giao thì ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L có quyền liên hệ với cơ quan nhà có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản trên đất theo quy định của pháp luật.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr với ông Phan Quang Ch và bà Lê Thị Hoàng V được Văn phòng Công chứng Trần Văn H, công chứng ngày 01/03/2023.

Hủy chỉnh lý sang tên ông Phan Quang Ch và bà Lê Thị Hoàng V tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX411961 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14/01/2005.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 1600369603 - 2/2023/HĐBĐ/ NHCT480 ngày 09/03/2023 do Ngân hàng TMCP C Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng nhận thế chấp của ông Phan Quang Ch và bà Lê Thị Hoàng V để đảm bảo khoản vay cho Công ty TNHH SX &TM Huy Nhật Hoàng; Tuyên hủy đăng ký thế chấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX411961 ngày 14/01/2005;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập họp lệ lần thứ hai bà Lê Thị Hoàng V; anh Dương Quang S2; Văn phòng Công chứng Trần Văn H và Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm H đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng các đương sự trên vẫn vắng mặt không có lý do nên HĐXX căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

*** Về nội dung:**

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr với ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L; Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr với ông Phan Quang Ch và bà Lê Thị Hoàng V được Văn phòng Công chứng Trần Văn H, công chứng ngày 01/03/2023; Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 1600369603 - 2/2023/HĐBĐ/ NHCT480 ngày 09/03/2023 do Ngân hàng TMCP C Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng nhận thế chấp của ông Phan Quang Ch và bà Lê Thị Hoàng V để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH SX và TM Huy Nhật H. Xét kháng cáo của ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L thì thấy:

[2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr với ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L:

[2.1] Về nguồn gốc nhà đất chuyển nhượng: Thửa đất số 40, tờ bản đồ số B2-12, diện tích 110m² đất ở đô thị tại địa chỉ Khu đô thị Phước Lý, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần Đầu tư Đà Nẵng - Miền Trung theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 411961 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng ngày 14/01/2015.

Ngày 27/5/2016 Công ty Cổ phần Bép VIP nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngày 29/6/2016 được chỉnh lý biến động sang tên Công ty Cổ phần Bép VIP nhưng các đương sự đều thừa nhận thửa đất này thuộc quyền sử dụng của ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr. Công ty Cổ phần Bép VIP là Công ty gia đình do bà Phan Thị Thùy Tr làm giám đốc và sau này ông Phan Quang Ch - em ruột bà Tr làm Giám đốc, đầu năm 2019 ông D và bà Tr đã bỏ tiền ra xây dựng ngôi nhà 3 tầng như hiện nay trên thửa đất này.

Tháng 7/2019 ông D và bà Tr có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông B và bà L thửa đất trên nhưng không thực hiện công chứng hợp đồng vì tại thời điểm này Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đang thế chấp Ngân hàng, tuy nhiên ông D và bà Tr đã giao nhà đất cho ông B và bà L sở hữu và sử dụng; ông B và bà L đã giao cho ông D và bà Tr số tiền 3.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 800.000.000 đồng hai bên thỏa thuận sẽ giao khi công chứng hợp đồng tại Văn phòng Công chứng.

Ngày 25/12/2019 Công ty Cổ phần Bép VIP chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 40, tờ bản đồ số B2-12 nêu trên cho ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr, hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng Trần Văn H. Đến ngày 14/01/2020 ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr được chỉnh lý sang tên tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 411961, do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14/01/2015 (số thửa đất thay đổi thành thửa 32, tờ bản đồ 150), tại địa chỉ 135 L, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

[2.2] Xét thấy, tại thời điểm ông D, bà Tr chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông B, bà L thì ông D, bà Tr chưa được đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa các bên không qua Công chứng. Tuy nhiên, ngày 25/12/2019 Công ty Cổ phần Bép VIP chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 40, tờ bản đồ số B2-12 nêu trên cho ông D và bà Tr và ngày 14/01/2020 ông D và bà Tr được chỉnh lý biến động tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 411961. ông B và bà L quản lý, sử dụng ổn định từ tháng 7 năm 2019 đến nay không có tranh chấp, ông B, bà L đã thanh toán cho ông D, bà Tr số tiền 3.000.000.000đ trên tổng số tiền theo thỏa thuận là 3.800.000.000đ (chiếm 79% giá trị hợp đồng), do vậy căn cứ Điều 129 của Bộ luật dân sự thì giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông D, bà Tr và ông B, bà L đã hoàn thành trên thực tế và có hiệu lực pháp luật.

[3] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr với ông Phan Quang Ch và bà Lê Thị Hoàng V:

[3.1] Sau khi được chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất tại số 135 đường L vào ngày 14/01/2020 thì ông D và bà Tr không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông B và bà L như thỏa thuận mà thế chấp quyền sử dụng đất trên để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP C Việt Nam - Chi nhánh Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Đến ngày 03/6/2020 ông D và bà Tr được xóa nội dung đăng ký thế chấp do đã thanh lý hợp đồng tín dụng. Ông D và bà Tr tiếp tục thế chấp quyền sử dụng đất tại số 135 đường L để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Ch (Đăng ký thế chấp ngày 04/6/2020).

[3.2] Do ông B, bà L liên tục yêu cầu vợ chồng ông D và bà Tr thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng, cho nên ngày 01 tháng 7 năm 2021 hai bên có ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó thỏa thuận trong vòng 12 tháng kể từ ngày 01/7/2021, bên chuyển nhượng làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bên nhận chuyển nhượng thì bên nhận chuyển nhượng thanh toán đủ số tiền còn lại. Như vậy theo thỏa thuận này thì đến ngày 01/7/2022 là ngày cuối cùng trong thời hạn 12 tháng ông D và bà Tr phải ký hợp đồng chuyển nhượng có chứng nhận của cơ quan công chứng cho ông B, bà L, tuy nhiên ông D, bà Tr tiếp tục vi phạm thỏa thuận.

Ngày 17/4/2023 vợ chồng ông D và bà Tr có viết giấy cam kết hẹn tiếp đến 15/6/2023 sẽ tiến hành việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho ông B và bà L, nhưng sau khi đã thanh toán khoản vay tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Ch và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Liên Chiểu xóa nội dung đăng ký thế chấp vào ngày 01/3/2023 ông D và bà Tr không thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho ông B và bà L như đã cam kết. Cùng ngày 01/3/2023, ông D và bà Tr tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 32, tờ bản đồ 150, tại địa chỉ số 135 đường L cho vợ chồng em trai ruột bà Tr là ông Phan Quang Ch và bà Lê Thị Hoàng V. Ông Ch và bà V được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại Liên Chiểu chỉnh lý sang tên ông Ch và bà V ngày 08/3/2023. Ngày 09/3/2023, ông Ch, bà V ký hợp đồng thế chấp bất động sản với Ngân hàng TMCP C Việt Nam. Hợp đồng được công chứng tại Văn Phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm H. Theo đó ông Ch và bà V thế chấp quyền sử dụng đất tại thửa 32, tờ bản đồ 150, tại địa chỉ số 135 đường L cho Ngân hàng để đảm bảo khoản vay 2.955.000.000 đồng của Công ty TNHH SX và TM Huy Nhật H do bà Lê Thị Hoàng V làm Giám đốc - Đại diện theo pháp luật.

[3.3] Như vậy, mặc dù nhà đất đã được chuyển nhượng cho ông B và bà L trên thực tế nhưng trong thời gian cam kết làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng (có công chứng) cho ông B và bà L thì ông D và bà Tr đã thanh lý Hợp đồng tín dụng, thực hiện việc xóa thế chấp. Thời điểm xóa thế chấp (ngày 01/3/2023), ông D và bà Tr đã đủ điều

kiện để thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông D và bà Tr cố tình không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông B và bà L như đã cam kết mà chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ch và bà V. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án ông Ch và bà V đều thừa nhận: nhà đất thuộc quyền sở hữu của ông D và bà Tr, ông bà chỉ đứng tên giúp trên giấy chứng nhận cho ông D và bà Tr để làm thủ tục thế chấp đảm bảo cho khoản vay 2.955.000.000 đồng của Công ty TNHH SX và TM Huy Nhật H tại Ngân hàng TMCP C Việt Nam, việc chuyển nhượng chỉ là giả tạo trên hợp đồng chứ hai bên không có việc giao nhận tiền chuyển nhượng cũng như giao nhà đất, số tiền vay Ngân hàng TMCP C ông Ch và bà V giao lại cho ông D và bà Tr sử dụng. Nội dung này cũng được ông D, bà Tr thừa nhận tại các biên bản làm việc của Cơ quan Điều tra Công an thành phố Đà Nẵng. Theo thông báo số 81/TB-VPCQCSĐT ngày 31/7/2023 của CQCSĐT Công an thành phố Đà Nẵng cũng xác định: *“Việc ông Hồ Văn D, bà Phan Thị Thùy Tr làm thủ tục chuyển tên người sử dụng, sở hữu.... nhà đất tại số 135 đường L... cho anh Phan Quang Ch, chị Lê Thị Hoàng V chỉ là để nhờ vay giúp tiền ngân hàng...”*. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D và bà Tr một lần nữa thừa nhận nội dung này.

Do đó giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông D, bà Tr và ông Ch, bà V là giả tạo, vi phạm điều cấm của luật nên theo quy định tại Điều 123 và Điều 124 của Bộ luật dân sự thì đương nhiên vô hiệu.

[4] Đối với Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1600369603-02/2023/HĐBĐ/NHCT480 ngày 09/3/2023 giữa Ngân hàng C Việt Nam và ông Phan Quang Ch, bà Lê Thị Hoàng V:

Như đã phân nhận định trên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất giữa ông D, bà Tr và ông Ch, bà V là vô hiệu. ông Ch và bà V được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ là giả tạo, ông Ch và bà V đã dùng tài sản đứng tên giúp là thửa đất số 32, tờ bản đồ số 150 để ký hợp đồng thế chấp với Ngân hàng C Việt Nam để bảo lãnh cho khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 1600369603-02/2023/HĐBĐ/NHCT480 ngày 09/3/2023. Mặc dù, tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ch cho rằng không biết việc nhà đất tranh chấp ông D và bà Tr đã chuyển nhượng cho ông B và bà L. Tuy nhiên ông Ch là em ruột bà Tr nên trong trường hợp này ông Ch và bà Tr buộc phải biết nhưng vẫn đứng tên giúp để thế chấp vay tiền tại Ngân hàng là có một phần trách nhiệm.

Ngân hàng TNCP Công thương Việt Nam khi nhận thế chấp tài sản đã không thực hiện hết trách nhiệm, không xác minh thực tế sử dụng nhà đất, không phát hiện nhà đất đang do gia đình ông B và bà L trực tiếp quản lý, sử dụng là có lỗi. Đồng thời tại phiên toà phúc thẩm ông Ch trình bày tại thời điểm Ngân hàng kiểm định tài sản ông Ch không

có mặt mà sau đó mới ký biên bản là không phù hợp pháp luật. Mặt khác như đã nhận định trên thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà Tr và ông Ch, bà V vô hiệu nên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1600369603-02/2023/HĐBĐ/NHCT480 ngày 09/3/2023 cũng bị vô hiệu.

Trong vụ án này, mặc dù nguyên đơn không yêu cầu hủy đăng ký thế chấp tại Giấy chứng nhận số BX411961 ngày 14/01/2005. Tuy nhiên do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1600369603-02/2023/HĐBĐ/NHCT480 ngày 09/3/2023 bị vô hiệu và có căn cứ công nhận nhà đất thuộc quyền sở hữu, sử dụng của nguyên đơn. Do đó để giải quyết triệt để vụ án cần tuyên hủy đăng ký thế chấp tại Giấy chứng nhận BX411961 ngày 14/01/2005 để bảo đảm quyền lợi cho nguyên đơn.

Do Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên khoản vay của Công ty TNHH SX và TM Huy Nhật H tại Ngân hàng TMCP C Việt Nam trở thành khoản vay không có thế chấp. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không yêu cầu giải quyết về bồi thường thiệt hại do các hợp đồng bị tuyên vô hiệu trong vụ án này, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm không xem xét giải quyết. Trường hợp có tranh chấp các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn khai nại việc sang tên nhà đất cho ông Ch, bà V và thế chấp nhà đất được sự đồng ý của ông B, bà L nhưng không được nguyên đơn thừa nhận, đồng thời bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho khai nại của mình là có căn cứ nên không chấp nhận.

[5] Trong thời gian từ 01/9/2022 đến ngày 06/5/2023, ông B có chuyển cho bà Tr tổng số tiền 70.000.000 đồng. Theo bà Tr đây là số tiền lãi mà vợ chồng ông B và bà L phải trả cho số tiền 800.000.000đ mà nguyên đơn còn chưa thanh toán khi nhận chuyển nhượng nhà đất nhưng ông B và bà L cho rằng đây là số tiền mà vợ chồng ông D và bà Tr yêu cầu để làm chi phí cấp nhập quyền sở hữu ngôi nhà vào Giấy chứng nhận. Tuy nhiên, lời trình bày của ông D và bà Tr không được ông B và bà L thừa nhận, mặt khác ông D và bà Tr không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình, hơn nữa ông D và bà Tr vi phạm thỏa thuận về ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông B và bà L nên HĐXX không chấp nhận mà cần khấu trừ vào số tiền ông B và bà L phải thanh toán cho ông D và bà Tr là phù hợp.

Từ những nhận định trên HĐXX xét thấy cần chấp nhận kháng cáo của ông B và bà L, sửa Bản án sơ thẩm số 97/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo hướng:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr với ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L có hiệu lực.

- Công nhận nhà đất tại số 135 đường L thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L. Buộc ông Dương Quang B và buộc bà Trần Thị Ngọc L thanh toán số tiền còn lại 730.000.000 đồng (800.000.000 đồng – 70.000.000 đồng) cho ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr với ông Phan Quang Ch và bà Lê Thị Hoàng V được Văn phòng Công chứng Trần Văn H, công chứng ngày 01/03/2023.

- Hủy chỉnh lý sang tên ông Phan Quang Ch và bà Lê Thị Hoàng V tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX411961 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14/01/2005.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 1600369603 - 2/2023/HĐBĐ/NHCT480 ngày 09/03/2023 do Ngân hàng TMCP C Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng nhận thế chấp khoản vay cho Công ty TNHH SX và TM Huy Nhật H;

- Tuyên hủy đăng ký thế chấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX411961 ngày 14/01/2005;

Xét lời trình bày của Đại diện viện kiểm sát tại phiên toà là phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[6] Về án phí:

[6.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L không phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện được chấp nhận; Phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền 730.000.000 đồng phải trả cho ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr $[20.000.000đ + (330.000.000đ \times 4\%)] = 33.000.000$ đồng.

Ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu của ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L được chấp nhận là 600.000 đồng.

[6.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng và chi phí thẩm định giá là 25.000.000 đồng ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L tự nguyện chịu. (Đã nộp và chi xong).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 296 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật dân sự;
- Căn cứ các Điều 123, 129 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 9 của luật Công chứng năm 2006;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L. Sửa bản án sơ thẩm số 97/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu; tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu” của ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L.

1. Công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất” giữa ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr với ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L có hiệu lực.

2. Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa 32, tờ bản đồ 150, địa chỉ 135 L, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Dương Quang B, bà Trần Thị Ngọc L. Buộc Ngân hàng TMCP C Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng, ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr phải giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 411961 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng ngày 14/01/2015 cho ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L.

Trong trường hợp không giao thì ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L có quyền liên hệ với cơ quan nhà có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa 32, tờ bản đồ 150, địa chỉ 135 L, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo quy định của pháp luật.

3. Buộc ông Dương Quang B, bà Trần Thị Ngọc L phải thanh toán cho ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr số tiền còn lại là 730.000.000 đồng. (Bảy trăm ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì hàng tháng ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L phải chịu thêm khoản lãi tương ứng với số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Tuyên vô hiệu "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr và ông Phan Quang Ch và bà Lê Thị Hoàng V được Văn

phòng Công chứng Trần Văn H, công chứng ngày 01/03/2023. Tuyên hủy chính lý sang tên ông Phan Quang Ch và bà Lê Thị Hoàng V tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX411961 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 14/01/2005.

5. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 1600369603 - 2/2023/HĐBĐ/NHCT480 ngày 09/03/2023 do Ngân hàng TMCP C Việt Nam - Chi nhánh Đà Nẵng nhận nhận thế chấp quyền sử dụng đất của ông Phan Quang Ch và bà Lê Thị Hoàng V để đảm bảo khoản vay cho Công ty TNHH SX & TM Huy Nhật Hoàng; tuyên hủy đăng ký thế chấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX411961 ngày 14/01/2005;

5. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy Tr phải chịu là 600.000 đồng.

+ Ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L phải chịu là 33.200.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 900.000 đồng theo biên lai thu số 0002422 ngày 06/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L còn phải tiếp tục nộp số tiền là 32.300.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008855 ngày 27/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

[7] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 đồng và chi phí thẩm định giá là 25.000.000 đồng ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L tự nguyện chịu. *(Đã nộp và chi 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại 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;
- TAND quận Liên Chiểu;
- Chi cục THADS quận Liên Chiểu;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ
- Văn phòng (1b).

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

