

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ HOÀI NHƠN
TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Bản án số: 218/2024/DS-ST

Ngày 18-6-2024

V/v tranh chấp về yêu cầu tuyên bố
vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền
với đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng
thế chấp tài sản và tranh chấp về hợp
đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ HOÀI NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hồng Hoàng

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Cao Hữu Bằng
- Ông Nguyễn Hữu Tố

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Tuyết Mai – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Trường Minh Lý – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 năm 2024 tại Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 408/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2022 về việc Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản và tranh chấp về hợp đồng tín dụng theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 121/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

I. Nguyên đơn: Bà Phan Thị C, sinh năm 1937, địa chỉ: Xóm E, thôn A, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của bà Phan Thị C: Ông Võ Đình H, sinh năm 1959, địa chỉ: Khu phố E, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C1, địa chỉ: Khu phố C, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định, công chứng ngày 29/12/2022, số công chứng 7776). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phan Thị C: Ông Nguyễn Ngọc Quốc L, Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý

nhà nước tỉnh Bình Định. (Có mặt)

2. Bị đơn: Bà **Hồ Thị N**, sinh năm 1992, địa chỉ: **Thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định**.

Người đại diện hợp pháp của bà Hồ Thị N: Ông **Phạm Minh T**, sinh năm 1969, địa chỉ: **Số nhà B, Đường N, Phường N, thành phố Q, tỉnh Bình Định**, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền được Phòng công chứng số B tỉnh Bình Định, địa chỉ: **Số nhà B, Đường Q, phường B, thị xã H, tỉnh Bình Định**, công chứng ngày 29/3/2024, số công chứng 1232). (Có mặt)

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

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5, địa chỉ: **Số nhà B, Đường C, Phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5: Ông **Lê Ngọc T1** – Chuyên viên xử lý nợ của Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Một thành viên Q và khai thác tài sản **Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5**, địa chỉ: **Số nhà A, Đường N, quận H, thành phố Đà Nẵng**, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 644/2023/UQ-AMC ngày 05/9/2023). (Có mặt)

- Ông **Võ Quốc S**, sinh năm 1988, địa chỉ: **Xóm E, thôn A, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định**.

Người đại diện hợp pháp của ông Võ Quốc S: Ông **Võ Đình H**, sinh năm 1959, địa chỉ: **Khu phố E, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định**, là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng C1, địa chỉ: **Số nhà E, Đường Q, khu phố C, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định**, công chứng ngày 02/4/2024, số công chứng 1881). (Có mặt)

- Vợ chồng ông **Võ Đình H**, sinh năm 1959 bà **Trần Thị P**, sinh năm 1969, cùng địa chỉ: **Khu phố E, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định**. (Có mặt)

4. Người làm chứng:

- Bà **Hồ Thị P1**, sinh năm 1970, địa chỉ: **Thôn L, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định**.

- Ông **Đồng Xuân V**, sinh năm 1988, địa chỉ: **Thôn Đ, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định**.

- Bà **Hồ Thị N1**, sinh năm 1967, địa chỉ: **Thôn T, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định**.

- Ông **Đặng Văn N2**, sinh năm 1981, địa chỉ: **Khu phố T, phường T, thị xã H, tỉnh Bình Định**.

- Ông **Nguyễn Đình N3**, sinh năm 1986, địa chỉ: **Thôn T, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định**.

- Ông **Trần M**, sinh năm 1965, địa chỉ: **Thôn A, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định**.

(Người làm chứng đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2014, cháu nội của bà C là Võ Quốc S và vợ là Hồ Thị N về ở chung với bà và mua bán thức ăn gia súc, chăn nuôi heo. Năm 2020 vợ chồng ông S bà N mua nhà riêng để ở. Một thời gian sau lại về ở với bà C, còn nhà mua riêng chỉ nuôi heo và bỏ không. Trong quá trình sinh sống bà C và các cháu không có mâu thuẫn gì, vợ chồng ông S bà N năn nỉ bà để làm lại nhà ở cho khang trang và cam kết với bà C là sống cùng và chăm lo cho bà C trong lúc tuổi già sức yếu cho đến khi qua đời.

Vào ngày 16/3/2022, bà N có năn nỉ bà C đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà N đứng tên làm ăn nuôi dưỡng bà C. Vì tin tưởng và nghĩ tuổi già sức yếu không giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm gì nên bà C đưa cho bà N. Bà N4 chở bà C đến Ủy ban nhân dân xã H ký sang tên cho bà N4. Khoảng 20 ngày sau khi sang tên, bà N4 dẫn con về quê ở huyện T, tỉnh Bình Định sống với cha mẹ ruột và thỉnh thoảng bà N4 quay về và nói với bà C là nhà này bà N4 đã thế chấp cho ngân hàng vay 1,5 tỷ đồng để mua 02 thửa đất trong Phù Mỹ hay Phù Cát. Bà C chỉ nghe vậy chứ không rõ, bà N4 nói là bà C ở nhà này thì phải trả lãi cho ngân hàng. Còn ông S đi S làm ăn. Thỉnh thoảng, bà N4 quay về bảo bà C xuống nhà ở với con để bà N4 bán nhà, bà N4 điện thoại cho bà C nhiều lần nói bà C về ở với con để bà N4 bán nhà tại thửa đất số 314 tờ bản đồ số 11 thôn A, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định. Thời gian gần đây, bà N4 quay về bán nhà, chuồng heo mà vợ chồng bà N4 mua để lấy tiền đem về quê làm chuồng nuôi heo. Bà N4 đưa thông tin bán nhà của bà C đang ở nên bà C rất lo lắng và suy nghĩ nhiều đêm không ngủ được. Nhà bà C đang ở là tài sản có từ khi ông S chưa có vợ con, công tác ở thành phố Q, bố mẹ ông S mua cho một thửa đất ở thành phố Q, sau đó ông S bán được 2,6 tỷ đồng đem về làm nhà khoảng 1,5 tỷ đồng số tiền còn lại vợ chồng mua bán cám, nuôi heo làm ăn.

Khi vợ chồng bà N4 sống với bà C không mâu thuẫn gì, vợ chồng bà N4 nói sống với bà C khi nào chết thì thờ phụng bà C. Chính vì vậy bà C mới đồng ý đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để tặng cho bà N4 nhưng khi đến Ủy ban nhân dân xã H thì bà N4 lại đề nội dung hợp đồng chuyển nhượng 50.000.000 đồng nhưng thực tế bà C không nhận tiền. Nhà, đất là nơi thờ cúng ông bà tổ tiên bà C, bà C tặng cho nhưng bà N4 lại ghi chuyển nhượng là lừa dối (bà N4 dẫn bà C đi sang tên hôm trước thì hôm sau có quyết định ly hôn ông S là có sự chuẩn bị trước), sai với ý chí của bà C nên bà C yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 16/3/2022 giữa bà C và bà N4. Bà N4 đã thế chấp tài sản là ngôi nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 314 tờ bản đồ số 11 tại thôn A, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định cho Ngân hàng N5 –

Phòng G, tỉnh Bình Định nên bà **C** yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp nói trên. Bà **C** yêu cầu bà **N4** trả lại cho bà ngôi nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 314 tờ bản đồ số 11 tại **thôn A, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định**, ngoài ra không có yêu cầu hay tranh chấp gì khác. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu bà **C** yêu cầu trả lại nhà, đất cho bà và không có yêu cầu gì khác. Bà **C** không có thiệt hại gì nên không có yêu cầu về bồi thường thiệt hại. Bà **N4** cho rằng ngôi nhà trên đất của bà là không đúng, nhà này là của bà **C** và bà **C** không có tranh chấp gì.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà **Phan Thị C***: Trình bày ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Phan Thị C**, tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Ủy ban nhân dân xã **H** chứng thực ngày 16/3/2022 giữa bà **C** và bà **N4**. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 07/4/2022 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần **N5** và bà **Hồ Thị N**.

- *Tại Bản tự khai, bản trình bày, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Năm 2014, bà **N** kết hôn với ông **S**, trong thời gian hôn nhân có 02 con chung; kinh tế của vợ chồng chủ yếu do bà **N** mua bán thức ăn gia súc, chăm nuôi trang trại heo. Sau khi kết hôn, vợ chồng ở chung nhà bố mẹ ông **S**. Bà **C** là bà nội của ông **S** có thửa đất số 314 tờ bản đồ số 11, địa chỉ **thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Bình Định**, diện tích 291m², trên đất có ngôi nhà cấp 4 diện tích nhà 49m². Đến tháng 6/2020, bà **C** và cha mẹ ông **S** thống nhất cho vợ chồng bà **N** thửa đất số 314 xây nhà để ở. Vợ chồng bà **N** dùng tiền tiết kiệm của vợ chồng và vay mượn bà con, đập nhà cũ xây lại ngôi nhà mới 2 tầng diện tích 350m², tổng số tiền xây dựng 2 tỷ đồng, hiện nay chưa cập nhập ngôi nhà này vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngôi nhà xây dựng trong thời kỳ hôn nhân, là tài sản chung của vợ chồng bà **N** ông **S**. Ông **S** trước đây công tác trong ngành Công an, đến năm 2015 nghỉ việc vì ăn nhậu gây tai nạn chết người. Từ đó, ông **S** không lo làm ăn, suốt ngày chơi bời, ăn nhậu, cá độ đá banh dẫn đến nợ nần chồng chất, bà **N** nhiều lần khuyên can thì bị ông **S** đánh đập chửi bới, hành hạ thể chất và tinh thần, chủ nợ thường xuyên đến đòi nợ, các khoản nợ vay lãi cao tăng lên chóng mặt, từ tình hình tha hóa biến chất của ông **S** nên bà và ông **S** đã ly hôn. Nhưng khoản nợ nần do vay mượn để làm nhà và ông **S** ăn chơi, vay mượn để cá độ bóng đá thì gia đình ông **S** và bà **N** vẫn tiếp tục trả nợ. Ngày 16/3/2022, bà **C** thống nhất chuyển Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 847087 ngày 30/8/2007 đứng tên bà **C** qua tên bà **N** để thế chấp vay ngân hàng trả nợ. Làm hợp đồng là mua bán giữa bà **N** và bà **C** nhưng thực chất là chuyển tên cho bà **N** để vay tiền trả nợ (vì bà **C** già không thể vay tiền để kinh doanh nên giao cho bà **N** đứng tên vay). Bà **N4** đã giao cho bà **C** số tiền 50.000.000 đồng như là tiền phụng dưỡng bà **C**, bà **C** đã nhận tiền. Ngày 07/4/2022, bà **N4** làm hợp đồng thế chấp ngôi nhà, đất nói trên cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5 - Chi nhánh Q1 - Phòng G** để vay 1,5 tỷ đồng. Mục đích vay tiền để trả nợ, chủ yếu là nợ của ông **S**, cụ thể: Ông **Đông Xuân V** 500.000.000 đồng; bà **Nguyễn Thị Thanh T2** 430.000.000 đồng; bà **Hồ Thị P1** 300.000.000 đồng; bà

Hồ Thị N1 100.000.000 đồng; ông N2 ở T 50.000.000 đồng; số tiền còn lại bà N4 dùng trả lãi vay ngân hàng và mua cám để chăn nuôi heo. Hiện nay số nợ vẫn còn rất nhiều vì ông S vẫn tiếp tục nợ chồng nợ để tiếp tục chơi cá độ bóng đá, vay lãi suất cao nên số nợ tiếp tục tăng, cụ thể bà Hồ Thị P1 100.000.000 đồng; bà Hồ Thị N1 700.000.000 đồng, bà T1 125.000.000 đồng... và bắt bà N4 phải gánh toàn bộ số nợ này.

Sau khi sang sổ để vay trả nợ cho ông S, bà N4 vẫn tiếp tục ở lại ngôi nhà này làm ăn nuôi con và trả lãi. Tuy nhiên, ông S vẫn thường xuyên ăn nhậu chơi bời cá độ thua về hành hạ đánh đập bà N4 rất nhiều lần (đã làm đơn trình báo lên Công an xã H và Công an thị xã H). Từ tình hình nợ nần và bị bạo hành liên tục nên bà N4 về ở với cha mẹ ruột. Vì vậy, bà N4 muốn bán ngôi nhà đang thế chấp ngân hàng để trả nợ vay ngân hàng; nợ ngoài xã hội do ông S vay. Tuy nhiên, gia đình ông S không cho bà N4 bán nhà để thanh toán nợ ngân hàng và nợ ngoài của ông S gây ra. Ngày 15/12/2022, bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà N4 vì cho rằng bà N4 lừa dối nhằm chiếm đoạt nhà đất là hoàn toàn không đúng. Việc bà C ký chuyển tên qua cho bà N4 là để bà N4 đứng thế chấp ngân hàng vay kinh doanh (vì bà già quá không vay được) nhưng thực ra vay tiền để trả nợ cho cháu bà là ông S, việc chuyển tên để vay tiền tất cả mọi người đều biết bà N4 không hề gian dối, không hề đưa người đến áp chế gì bà C. Bà N4 yêu cầu giải quyết: Đã đến hạn trả nợ ngân hàng nhưng bà N4 không trả nợ được nên cho ngân hàng phát mãi ngôi nhà để thu hồi nợ, số tiền còn lại trả nợ bên ngoài xã hội; sau khi trả hết nợ, thì chia đôi tiền đất của bà C, tiền xây nhà của bà N4. Nếu bà C nhận lại nhà thì chịu trách nhiệm trả các khoản nợ và trả cho bà N4 2 tỷ đồng đã đầu tư xây nhà.

Việc bà C yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa bà N4 và Ngân hàng N5 – Chi nhánh Q2 - Phòng G để trả lại tài sản cho bà C là một yêu cầu rất là vô lý, không có căn cứ, xem thường luật pháp. Bởi bà N4 là người vay tại ngân hàng, bà C có liên quan gì mà yêu cầu như vậy. Bà N4 thừa nhận có vay tại Ngân hàng N5 – Chi nhánh Q2 - Phòng G số tiền 1.500.000.000 đồng và chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng.

Bà C và vợ chồng ông H không bỏ tiền xây dựng nhà. Bà N4 không khởi kiện yêu cầu tranh chấp quyền sở hữu ngôi nhà. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu nếu có, bà N4 yêu cầu Tòa án giải quyết theo qui định của pháp luật, không có yêu cầu gì về bồi thường thiệt hại.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5 trình bày:

Bà Hồ Thị N đã ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số: 0060/2022/405-TD-CV ngày 07/04/2022; Giấy nhận nợ số 02/GNN-0060/2022/405-TD-CV ngày 10/01/2023 để vay tiền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5 cụ thể như sau: Số tiền vay 1.500.000.000 đồng, thời hạn vay từ ngày 10/01/2023 đến ngày

10/10/2023, lãi suất 16%/năm, lãi suất sẽ do **Ngân hàng N5** quyết định điều chỉnh định kỳ 03 tháng/lần; mục đích vay Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu khác (Trừ gỗ, tre, nứa). Tài sản bảo đảm cho khoản vay nêu trên thuộc quyền sở hữu/sử dụng của bà **Hồ Thị N** theo Hợp đồng thế chấp tài sản (Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) số 0053/2022/405-TD-BĐ ngày 07/04/2022 ký kết giữa **Ngân hàng TMCP N5** và bà **Hồ Thị N** là: Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 314, tờ bản đồ số 11, diện tích thế chấp 291m², địa chỉ thửa đất: **Thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Bình Định**, đất ở tại nông thôn 200m²; đất trồng cây lâu năm 91m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 847087, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H00075 do **UBND huyện H** cấp ngày 30/8/2007, thuộc quyền sở hữu sử dụng của bà **Hồ Thị N**. Tài sản gắn liền với đất: Nhà ở riêng lẻ, địa chỉ nơi có tài sản: Thửa đất số 314, tờ bản đồ số 11, **thôn A, xã H, huyện H, tỉnh Bình Định**. Tổng dư nợ mà bà **Hồ Thị N** phải trả cho **Ngân hàng N5** tạm tính đến ngày 18/6/2024 là: 1.914.723.396 đồng, trong đó: Nợ gốc 1.500.000.000 đồng, nợ lãi 414.723.396 đồng.

Trong thời gian thực hiện nghĩa vụ trả nợ, bà **Hồ Thị N** đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và lãi phát sinh. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để bà **N** trả nợ, nhưng bà **N** vẫn không thực hiện. Gần đây, bà **Hồ Thị N** có biểu hiện bất hợp tác và không thiện chí giải quyết nợ vay với Ngân hàng. Nay ngân hàng yêu cầu:

- **T3** buộc bà **Hồ Thị N** có nghĩa vụ thanh toán cho **Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5** toàn bộ số nợ gốc và lãi vay theo Hợp đồng tín dụng, Giấy nhận nợ đã ký, tổng số tiền tạm tính đến ngày 18/6/2024 là: 1.914.723.396 đồng trong đó: Nợ gốc 1.500.000.000 đồng, nợ lãi 414.723.396 đồng. Trong thời gian chưa thanh toán nợ, bà **Hồ Thị N** vẫn phải chịu lãi suất quá hạn, lãi phạt theo quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

- Khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật mà bà **Hồ Thị N** vẫn không trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký, thì **Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5** được quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm đã nêu rõ trong phần nội dung tranh chấp, để thu hồi nợ theo đúng quy định trong hợp đồng thế chấp tài sản cũng như quy định của pháp luật. Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi các tài sản khác của bà **Hồ Thị N** cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5 không đồng ý với yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản với bà **N** theo yêu cầu của bà **C** và không có yêu cầu gì khác.

+ *Tại Biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, ông **S**, người đại diện hợp pháp của ông **S** trình bày:* Ông **S** và bà **N** đã ly hôn, bà **C** là bà nội của ông. Việc bà **C** và bà **N** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 314 tờ bản đồ số 11 tại **xã H** thì ông **S** không biết. Khi cha ông là ông **Võ Đình H** xin photo hợp đồng này tại **xã H** thì ông mới biết

là có nội dung mua bán. Khi ông và bà N còn chung sống, gia đình không có thỏa thuận nào về việc chuyển nhượng thửa đất số 314 và tài sản có trên đất cho bà N. Thửa đất số 314 là của bà C ở từ lâu đời. Ngày 30/4/2016, sau khi cưới bà N được hai năm, ông và bà N mới về ở với bà C. Lý do về là trước đây hai vợ chồng ở tại khu tập thể cơ quan tại Q, năm 2015 ông bị tai nạn giao thông nên xuất ngũ không làm ở ngành công an nữa và về ở với bà nội. Năm 2018, ông bán đất tại khu vực cầu H, thành phố Q (đất này là đất riêng của ông trước khi cưới vợ) để mua một ngôi nhà khác gần nhà bà C. Số tiền còn lại, hai vợ chồng đầu tư mua đất, xây dựng trại nuôi heo. Đến năm 2020, làm ăn có tiền mới xây ngôi nhà trên đất của bà C như hiện nay và ngôi nhà này là tài sản riêng của ông S. Sau khi về sống cùng bà C, vợ chồng ông S có vay của cô họ của bà N khoảng vài trăm triệu để làm ăn, không có giấy tờ gì, còn ông S chủ yếu vay ngân hàng chứ không vay bên ngoài. Vợ chồng nuôi heo bị thua lỗ, sau này bà N đã bán nhà ông S mua gần nhà bà C, đất và trại heo và giữ số tiền này. Thời gian này ông S không giữ tiền mà do bà N giữ. Các khoản nợ mà bà N cho rằng thế chấp nhà, đất của bà C để vay tiền trả và còn nợ lại thì ông S không biết. Ông S chỉ chịu trách nhiệm với các khoản nợ mà ông S có ký tên. Các khoản nợ của ông V, bà P1 ông S nghe bà N nói đã trả xong trong thời gian vợ chồng còn chung sống. Tiền mượn bà N1 chưa trả là đúng. Bà N4 nói thế chấp đất của bà C để vay ngân hàng trả nợ cho ông S là không đúng. Khoản nợ của bà T2 350.000.000 đồng là vay để đáo hạn ngân hàng nên cũng đã trả xong ngay sau khi vay. Các khoản nợ này là do bà N4 mượn chứ ông S không tham gia, bà N4 vay để nuôi heo. Ông S thống nhất yêu cầu của bà C, bà nội ông không bán nhà đất cho bà N4 nên bà N4 phải trả nhà, đất cho bà C. Ông S không có yêu cầu, tranh chấp gì về ngôi nhà.

+ Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông H bà P1 trình bày: Ngôi nhà trên thửa đất số 314 tờ bản đồ số 11 tại xã H là của bà C, vợ chồng ông bà cùng bỏ tiền ra xây dựng cộng với tiền bán đất riêng của ông S tại Q. Bà N4 cho rằng ngôi nhà này là do bà N4 bỏ tiền ra để xây dựng là không đúng. Nhà này là của bà C nên bà C không có tranh chấp gì, về phần tiền của vợ chồng ông bà bỏ vào xây dựng nhà thì ông bà không có tranh chấp gì. Việc bà N4 cho rằng ông bà biết và thống nhất việc sang tên từ bà C sang cho bà N4 để thế chấp vay ngân hàng trả nợ cho ông S là hoàn toàn không đúng sự thật. Bà N4 tự dẫn bà C đi làm thủ tục sang tên như thế nào, vào lúc nào thì ông bà hoàn toàn không biết. Ông bà đã bán nhà, đất được 2,7 tỷ đồng để xây nhà, vay thêm ngân hàng 800.000.000 đồng để xây nhà chứ bà N4 không có tiền.

Bà P1 trình bày: Về hai file ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà và bà N4 có nội dung là đúng. Lý do có cuộc nói chuyện này là bà N4 tự gọi điện cho bà vào lúc 9 giờ tối còn cuộc gọi lần hai bà không nhớ lúc nào. Thời điểm bà N4 gọi điện bà còn chưa biết vợ chồng bà N4 đã ly hôn mà chỉ biết việc bà N4 lấy sổ đỏ của bà C để thế chấp vay tiền ngân hàng. Khi bà N4 gọi thì bà có nói chuyện nội dung như bà N4 đã ghi chép, mục đích của bà là góp ý cho bà N4 phương án để trả tiền cho ngân hàng lấy sổ đỏ của bà C về. Ông L1 là cháu ngoại của bà C có ý muốn giúp đỡ trả tiền cho ngân hàng để lấy sổ đỏ về nhưng bà N4 không chấp

nhận mà muốn bán ra ngoài để lấy giá cao. Nội dung cuộc nói chuyện là bà chỉ nói phương án để trả tiền lấy sổ đỏ về chứ lúc này bà N4 đã thế chấp vay ngân hàng xong, bà không biết gì về việc lập hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C và bà N4 trước đó. Bà không biết gì về việc ông S nợ tiền, vợ chồng bà N4 có cuộc sống riêng, tự làm ăn vợ chồng bà không can thiệp nên không biết gì cả, ngay việc vợ chồng bà N4 ly hôn bà còn không hề hay biết.

- *Tại Biên bản lấy lời khai của người làm chứng, người làm chứng trình bày:*

+ Bà **Hồ Thị P1** trình bày: Bà là cô ruột của bà N4, không có quan hệ bà con gì với bà C. Vào năm 2021, vợ chồng bà N4 ông S có hỏi mượn tiền của bà để làm ăn, làm nhà. Mượn nhiều lần, mỗi lần mượn đều có giấy tờ, có lần bà chuyển khoản vào tài khoản của bà N4, bà N4 trả cũng bằng chuyển khoản, có lần thì nhận tiền trực tiếp. Đến trước tháng 3/2022 thì ông S bà N4 nợ tổng cộng 400.000.000 đồng. Đến tháng 3 năm 2022, bà N4 vay tiền ngân hàng và chuyển khoản trả cho bà 300.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng thì ông S ghi lại giấy nợ bà N4 cầm về cho bà và đến nay vẫn chưa trả 100.000.000 đồng. Những lần đầu thì hai vợ chồng N4 cùng vào mượn tiền, sau này có lần thì hai vợ chồng cùng gọi điện thoại để mượn. Lần mượn cuối 100.000.000 đồng thì chỉ có một mình ông S gọi cho bà để mượn và bà đã chuyển khoản cho bà N4. Việc vay tiền đều diễn ra trước tháng 3/2022. Bà không biết gì về việc chuyển nhượng đất thửa đất 314 tờ bản đồ số 11 **thôn A, xã H** và tài sản gắn liền với đất giữa bà C và bà N4.

+ Ông **Đông Xuân V** trình bày: Ông là anh em bà con cô cậu ruột với bà N4, mẹ bà N4 và cha ông là anh em ruột. Cách đây khoảng 2-3 năm, vợ chồng bà N4 ông S trực tiếp vào gặp ông để nhờ vay tiền, ông đã thế chấp sổ đỏ để vay giúp cho ông S bà N4 số tiền 500.000.000 đồng, chuyển khoản một ít số còn lại đưa trực tiếp, không có giấy nợ. Cách đây khoảng hơn một năm, bà N4 đã chuyển khoản trả cho ông 400.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng đến nay vẫn chưa trả. Ông chỉ nhớ cách đây khoảng hơn một năm, không nhớ chính xác thời gian. Ông không biết gì về việc chuyển nhượng đất thửa đất 314 tờ bản đồ số 11 **thôn A, xã H** và tài sản gắn liền với đất giữa bà C và bà N4.

+ Bà **Hồ Thị N1** trình bày: Bà có quan hệ bà con với bà N4, ông nội của bà N4 và cha bà là anh em ruột. Đầu năm 2020, vợ chồng bà N4 ông S điện thoại cho bà để vay tiền, bà có yêu cầu ba mẹ bà N4 đến nói chuyện thì bà mới cho vay. Sau đó bà cho N4 – S vay số tiền 400.000.000 đồng. Khi bà đòi thì vợ chồng bà N4 (chủ yếu là bà N4) nói do dịch bệnh, heo không bán được nên liên tục hẹn trả. Đến ngày 29/5/2022 âm lịch, bà N4 nói là bà bán heo và trả cho bà 100.000.000 đồng. Từ đó đến nay chưa trả cho bà thêm, còn lại 300.000.000 đồng đến nay vẫn chưa trả. Sau này bà đòi thì bà N4 nói là chờ bán căn nhà của bà nội chồng cho, sẽ trả tiền cho bà nhưng đến nay vẫn chưa thấy trả. Bà không biết gì về việc chuyển nhượng đất thửa đất 314 tờ bản đồ số 11 **thôn A, xã H** và tài sản gắn liền với đất giữa bà C và bà N4. Bà chỉ nghe bà N4 nói là có căn nhà bà nội chồng cho. Bà cũng không biết gì về việc nợ nần của ông S. Khoảng

tháng 2, tháng 3 năm 2022 âm lịch, ông S có mời bà đến nhà cha mẹ bà N4 để nói chuyện nhờ bà động viên bà N4 quay lại không ly hôn nữa và có nói là do dịch bệnh chưa bán heo được, khó khăn nên xin hẹn bà việc trả tiền.

+ Ông **Đặng Văn N2** trình bày: Ông chỉ quen biết với ông S, không có quan hệ bà con gì với bà N4. Khoảng năm 2021, vợ chồng bà N4 ông S trực tiếp gặp ông để vay tiền 100.000.000 đồng có viết giấy mượn, ông S bà N4 ký tên. Sau đó, gần Tết năm 2022 (khoảng 25-26 T) bà N4 gọi ông lên nhà để trả nợ. Khi ông tới nhà của ông S bà N4 ở H thì không có ông S ở nhà, chỉ có một mình bà N4, bà N4 đã đưa ông số tiền 50.000.000 đồng để trả nợ. Ông S bà N4 vẫn còn nợ ông 50.000.000 đồng đến nay chưa trả. Khi trả xong cũng không ghi giấy tờ gì cả. Ông không biết gì về việc chuyển nhượng đất thửa đất 314 tờ bản đồ số 11 thôn A, xã H và tài sản gắn liền với đất giữa bà C và bà N4.

+ Ông **Trần M** trình bày: Ông không có quan hệ bà con, thân thích với gia đình bà C và bà N4. Ông là bạn bè thân thiết với ông **Võ Đình H** nên lúc ông **Nguyễn Đình N3** tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng đất giữa bà C và bà N4 thì ông nhận thấy có sự bất thường là tại sao bà C không cho nhà đất cho cháu ruột mà lại cho cháu dâu là bà N4 nên ông gọi điện thoại cho ông H. Ông H có nói là để kiểm tra lại và gọi cho ông sau. Ngày hôm sau, ông H gọi lại trình bày là do con trai ông là ông S đang bị nợ xấu tại ngân hàng, ngân hàng không cho vay vốn nên gia đình mới chuyển toàn bộ nhà đất cho con dâu là bà N4 đứng tên vay vốn tại ngân hàng để lấy vốn làm ăn. Ông H cũng thống nhất về nội dung hợp đồng và đề nghị Ủy ban nhân dân xã H tạo điều kiện cho gia đình. Sau đó, Ủy ban nhân dân xã H đã mời các bên bên làm việc, lúc này bà C hoàn toàn minh mẫn, có đầy đủ nhận thức, tự đọc hiểu và ký vào hợp đồng giao dịch. Ủy ban nhân dân xã H đã tiến hành chứng thực hợp đồng theo đúng quy định pháp luật. Ông cam đoan lời khai trên là đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về lời khai của mình.

+ Ông **Nguyễn Đình N3** trình bày: Ông không có quan hệ bà con với bà C và bà N4. Ông là cán bộ tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà C và bà N4. Trong quá trình kiểm tra thì nhận thấy tại sao bà C không cho nhà đất cho cháu ruột mình là ông S mà lại cho cháu dâu là bà N4 nên ông có nhờ ông M là cán bộ văn phòng liên hệ với ông H. Ông M đã gọi cho ông H thì ông H nói để kiểm tra lại và gọi lại sau. Ngày hôm sau, ông H gọi lại cho ông M trình bày là do con trai ông là ông S đang bị nợ xấu tại ngân hàng không cho vay vốn nên gia đình mới chuyển toàn bộ nhà đất cho con dâu là bà N4 để bà N4 đứng tên vay vốn tại ngân hàng để lấy vốn làm ăn. Ông H thống nhất với nội dung hợp đồng và đề nghị Ủy ban nhân dân xã H tạo điều kiện cho gia đình. Vì vậy, ông đã mời các bên lên làm việc và Ủy ban nhân dân xã H đã tiến hành chứng thực và trả hồ sơ cho bà N4 vào ngày 16/3/2022 theo đúng qui định của pháp luật. Lúc ký hợp đồng, bà C hoàn toàn minh mẫn và có đầy đủ nhận thức, đã đọc hiểu và ký vào hợp đồng giao dịch.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định: Việc nhận và xử lý đơn khởi kiện thực hiện đúng qui định tại Điều 191,

Điều 195 của Bộ luật Tố tụng dân sự, việc nhận và thụ lý đơn yêu cầu độc lập của **Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5** chưa thực hiện đúng qui định tại Điều 191, Điều 195 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về xác định quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết, việc tiến hành tố tụng của Thẩm phán, Thư ký Tòa án là đúng theo qui định. 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 kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo qui định. Vụ án quá thời hạn chuẩn bị xét xử theo qui định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án, đề nghị:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Phan Thị C** về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Phan Thị C** về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà **Hồ Thị N** và **Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5** ký ngày 07/4/2022.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của **Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5** về việc buộc bà **Hồ Thị N** trả nợ cho Ngân hàng số tiền nợ theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 0060/2022/405-TD-CV ngày 07/4/2022, tổng số tiền nợ tạm tính đến ngày 18/6/2024 là 1.914.841.096 đồng (trong đó: nợ gốc: 1.500.000.000 đồng, nợ lãi: 414.841.096 đồng). Trong trường hợp bà **N** không trả nợ, Ngân hàng có quyền xử lý tài sản thế chấp của bà **N** để thu hồi nợ.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyệt phải chịu án phí theo quy định, bà **C** được miễn án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà **C** yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản. **Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5** yêu cầu bà **N** trả nợ vay nên theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự, quan hệ pháp luật được xác định là Tranh chấp về yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản, tranh chấp về hợp đồng tín dụng. Đất có tranh chấp tại **xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định** nên theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định có thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Về sự vắng mặt của người làm chứng: Người làm chứng đề nghị xét xử vắng mặt và đã có lời khai, việc vắng mặt của người làm chứng tại phiên tòa không gây khó khăn, ảnh hưởng đến việc giải quyết khách quan, toàn diện vụ án. Căn cứ Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn không yêu cầu tranh chấp gì về việc chứng thực hợp đồng của Ủy ban nhân dân xã H mà chỉ tranh chấp về nội dung hợp đồng. Vì vậy, không xem xét về việc chứng thực hợp đồng và không cần thiết phải đưa Ủy ban nhân dân xã H tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tòa án đã xác minh các vấn đề liên quan đến việc chứng thực giao dịch tại Ủy ban nhân dân xã H, lấy lời khai của người làm chứng để xem xét giải quyết tranh chấp về nội dung hợp đồng.

[4] Về yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất:

[4.1] Bà N4 thừa nhận việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là để sang tên thửa đất số 314 tờ bản đồ số 11 và nhà có trên đất từ bà C sang cho bà, nhằm để thế chấp vay ngân hàng vì bà C đã già yếu, ông S bị nợ xấu không thể vay được. Bà N4 cho rằng đã đưa bà C số tiền 50.000.000 đồng ghi tại hợp đồng coi như tiền phụng dưỡng nhưng không được bà C thừa nhận và bà N4 cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ để xác định điều này là sự thật. Qua xác minh tại Ủy ban nhân dân xã H và lời khai của người làm chứng là cán bộ tiếp nhận, thực hiện thủ tục chứng thực hợp đồng thì: Khi phát hiện sự bất thường vì sao bà C không cho cháu ruột mà lại cho cháu dâu, bộ phận tiếp nhận và trả kết quả đã liên lạc với ông H là con ruột bà C để xác minh. Ông H trình bày con ông bị nợ xấu ngân hàng không cho vay nên phải chuyển cho con dâu là bà N4 đứng tên vay vốn làm ăn và đề nghị Ủy ban nhân dân xã H tạo điều kiện nên Ủy ban nhân dân xã H đã hoàn tất thủ tục chứng thực theo qui định. Như vậy, mục đích của giao dịch dân sự giữa bà C và bà N4 là để cho bà N4 đứng tên sử dụng thửa đất số 314 tờ bản đồ số 11 xã H, sở hữu tài sản có trên đất và thế chấp tại ngân hàng vay tiền chứ không phải là chuyển nhượng đất, nhà từ bà C sang cho bà N4. Vì vậy, bà C cho rằng bị bà N4 lừa dối để chuyển nhượng đất, nhà là không đúng sự thật. Tuy nhiên, các bên đã xác lập giao dịch chuyển nhượng nhà, đất một cách giả tạo nhằm che giấu mục đích chính là sang tên để thế chấp vay tiền vì bà C già yếu không thể tự thế chấp để vay được. Bà C là người sử dụng đất nên có các quyền theo qui định tại khoản 1 Điều 167 của Luật Đất đai và có thể thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản của mình để đảm bảo khoản vay cho bà N4 mà không cần phải sang tên như các bên đã thực hiện. Mặt khác, bà N4 thừa nhận ngôi nhà có trên đất là tài sản chung của ông S và bà N4 nhưng khi lập hợp đồng chuyển nhượng không có ông S tham gia giao dịch là xâm phạm quyền lợi của ông S và ngôi nhà chuyển nhượng tại hợp đồng cũng không phải là ngôi nhà tồn tại trên thực tế. Ngôi nhà được xây dựng trong thời kỳ hôn nhân giữa bà N4 và ông S, chưa thống nhất về người sở hữu, chưa được đăng ký và thể hiện quyền sở hữu nhà ở tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất H00075 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp ngày 30/8/2007 nên không có căn cứ để xác định đây là tài sản riêng của bà C. Bà C bán nhà cho bà N4 mà không được đồng ý, thống nhất của ông S là xâm phạm quyền lợi của ông S. Việc bà C bán nhà còn vi phạm qui định về điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch theo Điều 118 của Luật Nhà ở: “Giao dịch về mua

bán, cho thuê mua, ... thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp ...". Bà C chưa đủ điều kiện để tham gia giao dịch về nhà ở theo qui định tại khoản 1 Điều 119 của Luật Nhà ở: “Bên bán, cho thuê, ... phải có điều kiện sau đây: a) Là chủ sở hữu nhà ở hoặc người được chủ sở hữu cho phép, ủy quyền để thực hiện giao dịch về nhà ở theo quy định của Luật này và pháp luật về dân sự; ...”. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 314 tờ bản đồ số 11 và nhà ở có trên đất giữa bà C và bà N4 được Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 16/3/2022 bị vô hiệu do giả tạo và có đối tượng không thể thực hiện được.

[4.2] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

[4.2.1] Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà C và bà N4 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. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà N4 chưa nhận, quản lý, sử dụng nhà, đất, ngôi nhà chưa được đăng ký và thể hiện quyền sở hữu nhà ở tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các tài sản này bà C vẫn sử dụng từ trước lúc xác lập giao dịch đến nay; bà N4 không chứng minh được việc bà C nhận số tiền chuyển nhượng đất, nhà là 50.000.000 đồng nên không buộc các bên phải hoàn trả cho nhau. Bà N4 đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền nên phải trả lại cho bà C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00075 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Định cấp ngày 30/8/2007. Bà Nguyệt không được quyền sử dụng thửa đất số 314 tờ bản đồ số 11 xã H theo nội dung đăng ký biến động do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B – Chi nhánh thị xã H xác nhận ngày 25/3/2022 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00075 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Định cấp ngày 30/8/2007.

[4.2.2] Các vấn đề khác về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu và bồi thường thiệt hại: Tòa án đã giải thích về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu nhưng các đương sự không có yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

[5] Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5:

[5.1] Bà Nguyệt đã ký kết Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0060/2022/405-TD-CV ngày 07/4/2022 và Giấy nhận nợ số 02/GNN-0060/2022/405-TD-CV ngày 10/01/2023 để vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5 số tiền 1.500.000.000 đồng. Bà N4 thừa nhận số nợ gốc và nợ lãi đến ngày 18/6/2024 như ngân hàng yêu cầu. Bà N4 không thực hiện trả gốc, lãi đúng hạn như đã thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ đối với bên cho vay. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà N4 trả tiền gốc, lãi là có căn cứ, đúng qui định của pháp luật nên yêu cầu này được chấp nhận.

[5.2] Bà Nguyệt chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi nên kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bà N4 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận.

[6] Về yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản:

[6.1] Sau khi sang tên từ bà C, bà N4 đã thế chấp thửa đất số 314 tờ bản đồ số 11 và nhà có trên đất cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5 để vay tiền theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0053/2022/405-TD-BĐ ngày 07/4/2022, đã được đăng ký thế chấp ngày 08/4/2022. Hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký thế chấp hợp pháp theo qui định về thế chấp tài sản. Khi nhận thế chấp ngân hàng cũng đã tiến hành thẩm định tài sản, chụp ảnh bên trong và ngoài ngôi nhà theo hiện trạng. Bà C biết việc sang tên cho bà N4 là để vay tiền ngân hàng và đã đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng để bà N4 hoàn tất các thủ tục sang tên và thế chấp cho ngân hàng nên các bên đều hiểu rõ hậu quả của việc dùng tài sản để thế chấp cho ngân hàng.

[6.2] Theo khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự quy định: “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”. Như vậy, trong trường hợp này Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5 được xác định là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ. Do đó, không chấp nhận yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp của bà C, công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản số 0053/2022/405-TD-BĐ được Văn phòng C1, địa chỉ: Số nhà C, Đường L, phường Đ, thị xã A, tỉnh Bình Định công chứng ngày 07/4/2022 số công chứng 1498, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5 với bà N4 có hiệu lực.

[6.3] Trường hợp bà N4 không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ và Ngân hàng được ưu tiên thanh toán để thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết nợ thì bà N4 tiếp tục chịu trách nhiệm trả hết nợ cho Ngân hàng. Khi nào bà N4 trả hết nợ vay cho ngân hàng thì Ngân hàng phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C.

[7] Về ngôi nhà có trên đất: Bà C, ông S, bà N4 và vợ chồng ông H đều cho rằng ngôi nhà là của mình. Bà N4 yêu cầu bán nhà, đất để trả nợ hoặc bà C nhận nhà, đất thì phải trả nợ và còn trả lại giá trị ngôi nhà cho bà N4 nhưng không có ai yêu cầu tranh chấp về quyền sở hữu ngôi nhà nên không xét. Bà N4 cho rằng vay tiền để trả các khoản nợ của ông S nhưng không được ông S chấp nhận và bà N4 cũng không có yêu cầu giải quyết nên không xét.

[8] Thửa đất số 314 tờ bản đồ số 11 tại thôn A, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định đang thế chấp hợp pháp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5 cho khoản vay của bà N4. Bà C có thể trả nợ thay cho bà N4 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 0060/2022/405-TD-CV ngày 07/04/2022 để được xóa thế chấp và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00075 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Định cấp ngày 30/8/2007. Sau đó, bà C được quyền khởi

kiện bà **N4** đề đòi lại số tiền đã trả nợ thay cho bà **N4**. Bà **C**, bà **N4**, ông **S**, vợ chồng ông **H** bà **P1** cũng có quyền khởi kiện tranh chấp quyền sở hữu ngôi nhà, tranh chấp chia tài chung sau khi ly hôn... để được giải quyết bằng vụ án khác.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu bà **C** được chấp nhận một phần nên phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận, bà **C** là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí. Bị đơn bà **N4** phải chịu án phí đối với phần yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 300.000 đồng, phải chịu án phí đối với yêu cầu trả tiền của **Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5** với số tiền 69.441.700 đồng.

[10] Về các chi phí tố tụng khác: Bà **C** và bà **N4** mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí định giá tài sản và xem xét, thẩm định tại chỗ. Bà **C** đã nộp tạm ứng 3.000.000 đồng nên bà **N4** phải chịu 1.500.000 đồng để trả lại cho bà **C**.

[11] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà **C** đề nghị tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử. Việc đề nghị tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà **Hồ Thị N** và **Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5** là chưa phù hợp như đã nhận định tại mục [6].

[12] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Hoài Nhơn về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 158, 165, 166, 229, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 122, 124, 131, 133, 407, 408, 430, 431, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các điều 118, 119, 121, 122 của Luật Nhà ở;

Căn cứ vào các điều 91, 94, 95 của Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà **Phan Thị C**. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 314 tờ bản đồ số 11, địa chỉ: **Thôn A, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định** và nhà ở có trên đất giữa bà **Phan Thị C** và bà **Hồ Thị N** được Ủy ban nhân dân xã **H** chứng thực ngày 16/3/2022, số 53, quyền 01/2022-SCT/HĐ,GD.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu của bà Phan Thị C về việc vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản giữa bà Hồ Thị N và Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5. Công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản số 0053/2022/405-TD-BĐ được Văn phòng C1, địa chỉ: Số nhà C, Đường L, phường Đ, thị xã A, tỉnh Bình Định công chứng ngày 07/4/2022 số công chứng 1498, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5 với bà Hồ Thị N có hiệu lực.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5. Buộc bà Hồ Thị N phải trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5 số tiền 1.914.723.396 đồng (Một tỷ chín trăm mười bốn triệu bảy trăm hai mươi ba nghìn ba trăm chín mươi sáu đồng). Trong đó tiền gốc là 1.500.000.000 đồng và tiền lãi tính đến ngày 18/6/2024 là 414.723.396 đồng.

4. Sau khi bà Hồ Thị N trả nợ xong, buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5 phải trả cho bà Phan Thị C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00075 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Định cấp ngày 30/8/2007. Bà Hồ Thị N không được quyền sử dụng thửa đất số 314 tờ bản đồ số 11, địa chỉ: Thôn A, xã H, thị xã H, tỉnh Bình Định theo nội dung đăng ký biến động do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh B – Chi nhánh thị xã H xác nhận ngày 25/3/2022 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00075 do Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Bình Định cấp ngày 30/8/2007.

5. Trường hợp bà Hồ Thị N không thực hiện nghĩa vụ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định xử lý tài sản thế chấp theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0053/2022/405-TD-BĐ được Văn phòng C1, địa chỉ: Số nhà C, Đường L, phường Đ, thị xã A, tỉnh Bình Định công chứng ngày 07/4/2022 số công chứng 1498, quyền số 02 TP/CC-SCC/HĐGD, để thu hồi nợ và Ngân hàng được ưu tiên thanh toán để thu hồi nợ. Trường hợp số tiền thu được từ việc xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết nợ thì bà Hồ Thị N tiếp tục chịu trách nhiệm trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5.

6. Về án phí và tiền tạm ứng án phí:

- Bà Phan Thị C được miễn án phí dân sự sơ thẩm.
- Bà Hồ Thị N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và 69.441.700 đồng (Sáu mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi một nghìn bảy trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.
- Khi thụ lý vụ án, bà Phan Thị C được miễn nộp tạm ứng án phí nên không xem xét việc trả lại.
- Trả lại cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N5 số tiền 30.089.900 đồng (Ba mươi triệu không trăm tám mươi chín nghìn chín trăm đồng), đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003087 ngày 05 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định.

7. Về chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà **Phan Thị C** phải chịu số tiền 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng), bà **C** đã nộp xong. Bà **Hồ Thị N** phải chịu số tiền 1.500.000 đồng (Một triệu năm trăm nghìn đồng) để trả lại cho bà **Phan Thị C**.

8. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

9. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

9.1. Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất nợ quá hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng.

9.2. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND thị xã Hoài Nhơn;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, văn thư.

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

Trần Hồng Hoàng