TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THÁI NGUYÊN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 46/2025/DS-PT
Ngày:13/3/2025
V/ v T/c HĐCNQSD đất
và kiện đòi tài sản là QSD đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy

*Các thẩm phán:*Ông Nguyễn Văn Quế - ông Dương Văn Bản

- Thư ký phiên tòa: Bà Lý Bích Ngọc, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Dương Thị Hương Liên, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06, 13 tháng 3 năm 2025, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 84/2024/DS-PT ngày 20/6/2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản là QSD đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 26/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên có kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 158/2024/QĐ-PT ngày 29/7/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Ngô Thị T, sinh năm 1968, vắng mặt

Địa chỉ: tổ Y, phường B, TP ., tỉnh Thái Nguyên.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1978, có mặt

Địa chỉ: Số nhà F, tổ A, phường P, TP .

Bị đơn: Anh Phạm Văn D, sinh năm 1984, có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố D, phường B, TP ., tỉnh Thái Nguyên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh D: Luật sư Nguyễn Thị Thanh B & Luật sư Phạm Thị Hồng V, Công ty L, Đoàn luật sư thành phố H; có mặt bà V.

Địa chỉ: Số A A, tổ A, cụm B, phường X, quận T, Hà Nội

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Viết M, sinh năm 1991; Địa chỉ: Tổ Y, phường B, TP ., tỉnh Thái Nguyên, vắng mặt.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số nhà F, tổ A, phường P, TP ., có mặt.

- Chị Nguyễn Thị Bích N1, sinh năm 1990; Địa chỉ: Tổ dân phố D, phường B, TP ., tỉnh Thái Nguyên , vắng mặt.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần S1; Địa chỉ: Số G, phố T, phường T,

quận H, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Ngô Đức K, Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP S1, Chi nhánh T3 (*Văn bản ủy quyền số 113/UQ-TGĐ ngày 13/4/2019*); Nguyễn Ngọc S, Chức vụ: Trưởng phòng khách hàng doanh nghiệp Ngân hàng TMCP S1, Chi nhánh T3; Bà Vũ Thị T1, Hoàng Thị H, Hoàng Anh T2, Đỗ Đại H1 (vắng mặt ông K, có mặt bà H).

- Công ty V2; Địa chỉ: phường B, TP ., tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo pháp luật: Anh Phạm Văn D, sinh năm 1984; Địa chỉ: Tổ dân phố D, phường B, TP ., tỉnh Thái Nguyên, có mặt.

- Văn phòng C1.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H2; Địa chỉ: TDP B, phường H, huyện P, Thái Nguyên;

Người làm chứng:

- Ông Dương Văn P, sinh năm 1954; Địa chỉ: Xóm Ấ, xã H, TP ., tỉnh Thái Nguyên, vắng mặt.

- Ông Nguyễn Gia H3, sinh năm 1969; Địa chỉ: N - N - G - Bắc Ninh, vắng mặt.

Người kháng cáo: Bà Ngô Thị T và anh Nguyễn Viết M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo uỷ quyền của bà Ngô Thị T và anh Nguyễn Viết M, bà Nguyễn Thị Thanh N trình bày:

Ngày 22/12/2014 Ủy ban nhân dân huyện P (nay là thành phố P), tỉnh Thái Nguyên cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Ngô Thị T, thửa đất số 65a, tờ bản đồ số 6 (D), diện tích 371 m^2 đất ở. Ngày 02/8/2018, Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P xác định lại là thửa số 2215, tờ bản đố số 6, diện tích 260 m^2. Khoảng tháng 5/2017 bà T cần tiền làm ăn nên đặt vấn đề vay tiền của anh Phạm Văn D. Anh D1 đồng ý cho bà vay tiền, nhưng yêu cầu bà T phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc thửa đất nêu trên để anh D1 làm thủ tục cho bà Thanh thế C tại Ngân hàng TMCP S1, Chi nhánh T3 (viết tắt là S2, Chi nhánh T3) đảm bảo cho Công ty Cổ phần V2 do anh D1 làm Giám đốc để vay tiền. Việc vay bao nhiêu tiền do anh D1 làm thủ tục vay tại Ngân hàng. Sau khi vay được tiền anh D1 cho bà vay tiền làm nhiều lần, mỗi lần vay bà phải ký vào giấy tờ vay do anh D1 giữ. Tổng số tiền anh D1 cho bà vay khoảng 1 tỷ đồng, nhưng khi giao tiền lại viết phiếu chi của Công ty Cổ phần V2. Sau đó anh D1 trả hết khoản nợ của Ngân hàng, làm thủ tục xoá thế chấp đối với tài sản bảo đảm là thửa đất 65a giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Ngô Thị T. Khoảng tháng 11 năm 2018 anh D1 yêu cầu bà phải tạm thời lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho anh D1 để đảm bảo cho việc bà T vay tiền của anh D1. Bà và anh D1 thống nhất chỉ lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Văn phòng C1, nhằm mục đích để đảm bảo cho việc vay tiền chứ không được phép sang tên cho anh D1. Tuy nhiên, anh D1 đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 09/11/2018 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đã đăng ký quyền sử dụng đất cho anh Phạm Văn D. Ngày 20/11/2018 vợ chồng anh D, chị N1 đã thế chấp toàn bộ thửa đất số 2215, tờ bản đố số 6, diện tích 260 m^2 và toàn bộ tài sản trên đất là ngôi nhà

3,5 tầng do anh Nguyễn Viết M xây dựng năm 2018 để đảm bảo cho Công ty Cổ phần V2 vay Ngân hàng S2, Chi nhánh T3 theo hạn mức tín dụng là 7 tỷ đồng.

Bà Ngô Thị T, anh Nguyễn Viết M khởi kiện anh Phạm Văn D, yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/11/2018 tại Văn phòng C1, tỉnh Thái Nguyên giữa bà T với anh D đối với thửa đất số 2215, tờ bản đố số 6, diện tích 260 m^2, tại tổ Y, phường B, thị xã P (nay là thành phố P), tỉnh Thái Nguyên vô hiệu toàn bộ, đề nghị Toà án huỷ giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho anh D.

Anh Phạm Văn D, chị Nguyễn Thị Bích N1 trình bày: Anh D1 và bà T có mối quan hệ quen biết nhau. Khoảng năm 2018 bà T trình bày hoàn cảnh kinh tế gia đình hết sức khó khăn, cần tiền để giải quyết việc riêng của gia đình mà không vay mượn được ai, sau đó đã thông tin về ý định tìm người mua nhà đất mà bà T đang sinh sống tại phường B, thị xã P, tỉnh Thái Nguyên. Anh D1 đồng ý mua nhà đất của bà T, hai bên thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 3,5 tầng với giá 2 tỷ đồng, trong đó giá trị quyền sử dụng đất 01 tỷ đồng, giá trị ngôi nhà 01 tỷ đồng. Ngày 06/11/2018, hai bên đến văn phòng C1 để làm hợp đồng chuyển nhượng. Nội dung bà T chuyển nhượng cho anh D1 thửa đất số 2215, tờ bản đố số 6, diện tích 260 m^2 đất ở. Về giá chuyển nhượng, anh và bà T đều yêu cầu không ghi giá chuyển nhượng vào văn bản công chứng, sau đó các bên tự ghi giá chuyển nhượng vào hợp đồng công chứng số 1425 là 01 tỷ đồng, đúng với thoả thuận và sử dụng bản hợp đồng này để nộp đăng ký sang tên. Về tài sản trên đất: sau khi được Công chứng viên giải thích ngôi nhà trên đất chưa được đăng ký quyền sở hữu, nên Hợp đồng chuyển nhượng công chứng chỉ là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh và bà T đã nhất trí với sự giải thích của Công chứng viên, nên không ghi tài sản gắn liền trên đất vào hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C1, anh và bà T ký thêm 01 hợp đồng để ghi nhận việc bà T chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà 3,5 tầng, tổng diện tích sàn là 248.2 m^2, giá chuyển nhượng là 02 hai tỷ đồng. Anh D1 đã thanh toán cho bà T 1,7 tỷ đồng, còn lại 300.000.000 đồng, thoả thuận trả hết vào ngày 10/11/2018.

Ngày 09/11/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P đã đăng ký quyền sử dụng đất sang tên Phạm Văn D. Do sau khi chuyển nhượng bà T chưa có nơi ở mới, nên trong thời gian làm thủ đăng ký biến động anh đã tạo điều kiện cho bà T chưa bàn giao nhà đất để có thời gian thu xếp nơi ở mới. Sau đó bà T đã cố tình không bàn giao nhà đất theo thoả thuận cho anh, anh đã khoá cửa nhà lại, thì anh M là con của bà T đã cắt khoá và thay khoá mới, việc này lặp lại nhiều lần, anh đã làm đơn gửi Trưởng xóm và C2.

Bà T và anh M khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà T với anh D lập ngày 06/11/2018 tại Văn phòng C1 vô hiệu anh không nhất trí. Anh Phạm Văn D yêu cầu phản tố đề nghị Toà án buộc bà T phải bàn giao cho anh D toàn bộ thửa đất và tài sản trên đất thuộc thửa 2215, tờ bản đồ số 06, diện tích 260 m^2, tại tổ Y, phường B, thị xã P (nay là thành phố P), tỉnh Thái Nguyên; buộc bà T phải bồi thường thiệt hại do anh D2

được sử dụng nhà đất từ ngày 09/11/2018 đến ngày 17/01/2022 là 37.710.000 đồng.

Đại diện Ngân hàng S2 trình bày: Ngày 02/11/2018 S2, Chi nhánh T3 cho Công ty cổ phần V2 vay vốn theo hợp đồng tín dụng số 623/HĐHM-PN/SHB.112700, hạn mức tín dụng là 7 tỷ đồng. Để đảm bảo cho khoản tiền vay, ngày 20/11/2018 anh D, chị N1 ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 2215, tờ bản đồ số 6, diện tích 260 m^2 đất ở đô thị, tại phường B, thị xã P, tỉnh Thái Nguyên, Ngân hàng định giá thửa đất là 5,2 tỷ đồng. Tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà 3,5 tầng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu được định giá là 848.000.000 đồng. Khi nhận tài sản thế chấp này S2 đã đi thẩm định thực tế và anh D đã mở cửa cho cán bộ S2 vào kiểm tra đất và tài sản trên đất. Việc thế chấp quyền sử dụng đất được công chứng tại Phòng C3 tỉnh Thái Nguyên, đăng ký giao dịch bảo đảm. Đối với tài sản được đăng ký biện pháp bảo đảm hợp đồng tại Trung tâm đăng ký giao dịch tài sản tại Hà Nội vào ngày 21/11/2018.

Nay bà T đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và anh D lập ngày 06/11/2018 vô hiệu và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho anh D. Ngân hàng đề nghị Toà án công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản đã thế chấp là của anh D, đề nghị Toà án công nhận hiệu lực của hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền tài sản theo hợp đồng thế chấp giữa anh D, chị N1 với Ngân hàng.

Ông Dương Văn P trực tiếp thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Ngô Thị T với anh Phạm Văn D trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1425 quyển số1/TP/CC-SCC/HD ngày 06/11/2018 giữa bà Ngô Thị T và anh Phạm Văn D do ông là công chứng viên chịu trách nhiệm công chứng tại văn phòng C1. Đối tượng của giao dịch là thửa đất số 2215, tờ bản đồ 65 (Dc12), diện tích 260 m^2, tại phường B, thị xã P, tỉnh Thái Nguyên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 643607, Ủy ban nhân dân huyện P cấp mang tên bà Ngô Thị T. Hợp đồng số 1503b cũng do ông là công chứng viên thực hiện công chứng. Hợp đồng số 1503b và hợp đồng được đánh số 1425 là cùng một bộ, được lập cùng ngày 06/11/2018 đều là hợp đồng công chứng giao dịch giữa bà Ngô Thị T và anh Phạm Văn D đối với thửa đất 2215 nêu trên. Hai hợp đồng trên nằm trong 04 bản gốc do văn phòng C1. Trong đó lưu văn phòng 01 bản chính và cấp cho bên A 01 bản chính, cấp cho bên B 02 bản chính. Do sơ suất nên nhân viên đã vào nhầm số công chứng, Hợp đồng giao cho anh D văn phòng đã đánh số 1425, anh D đã nộp để đăng ký sang tên, Hợp đồng số 1503 b hiện lưu tại văn phòng công chứng.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng bà T, anh D yêu cầu được để trống giá trị chuyển nhượng do có liên quan đến nghĩa vụ thuế của bà T và anh D phải chịu, nên hai bên cần thảo luận thêm, do đó phần giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất do các bên tự ghi là 1 tỷ đồng. Tuy nhiên, sau đó văn phòng đã nhớ nhầm thông tin do hai bên phản hồi lại, giá được hai bên lựa chọn là 1,2 tỷ đồng, nên văn phòng đã điền vào hợp đồng để lưu hồ sơ. Tại thời điểm ký kết bà T và anh D yêu cầu ghi vào hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Vì tài sản là nhà ở chưa được đăng ký bổ sung vào giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, nên văn phòng công chứng không thực hiện nội dung công chứng tài sản trên đất.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2022/DS-ST ngày 17/01/2022 Tòa án nhân dân thị xã Phổ Yên (nay là thành phố P), tỉnh Thái Nguyên đã quyết định: "*Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị T đối với anh Phạm Văn D; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Phạm Viết M1; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn anh Phạm Văn D về việc buộc bà Ngô Thị T và anh Dương Viết M2 phải bàn giao toàn bộ bất động sản là thửa đất 2215, tờ bản đồ số 6 (Dc12), diện tích 260 m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất; Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh Phạm Văn D về việc yêu cầu bà Ngô Thị T phải bồi thường số tiền 37.710.000 đồng do bà T chậm thực hiện bàn giao tài sản".*

Ngày 26/01/2022, nguyên đơn bà Ngô Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Viết M kháng cáo toàn bộ bản án. Ngày 16/02/2022 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS đối với bản án số 01/2022/DSST ngày 17/01/2022 của Toà án nhân dân thị xã Phổ Yên. Cùng đề nghị TAND tỉnh Thái Nguyên huỷ toàn bộ bản án số 01/2022/DSST ngày 17/01/2022 của Toà án nhân dân thị xã Phổ Yên do vi phạm về thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 44/2022/DS-PT ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên đã hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 01/2022/DSST ngày 17/01/2022 của TAND thị xã Phổ Yên. Giao hồ sơ cho Tòa án Phổ Yên xét xử lại theo thủ tục chung.

Ngày 13/10/2022, Tòa án thành phố P đã thụ lý lại vụ án. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 26/3/2024 của TAND thành phố Phổ Yên đã xét xử, quyết định:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị T đối với anh Phạm Văn D về việc yêu cầu Toà án tuyên huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 06/11/2018 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh D để trả lại quyền sử dụng đất cho bà T.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Phạm Viết M1 về việc công nhận anh là chủ sở hữu ngôi nhà được làm trên thửa đất số 2215, tờ bản đồ số 6 vị trị thửa đất: phường B, thị xã P, tỉnh Thái nguyên mà bà T đã chuyển nhượng cho anh Phạm Văn D.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn anh Phạm Văn D: Buộc bà Ngô Thị T và anh Dương Viết M2 phải bàn giao toàn bộ bất động sản là thửa đất 2215, tờ bản đồ số 6 (Dc12), diện tích 260 m^2, tại tổ dân phố Y, phường B, thị xã P, tỉnh Thái Nguyên cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất là 01 nhà 3,5 tầng (3 tầng + gác xép) mái lợp tôn, khung bê tông cốt thép, tường xây 220, 110, nhà chưa sơn, diện tích 77 m^2, xây năm 2018 và phần quán tường xây 110 bổ trụ, mái lợp tôn diện tích 32,5 m^2. (nhà được cấp phép xây dựng số A, ngày 22/01/2018). Theo Hợp đồng chuyển nhượng đã được giao kết và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BY 643607 đăng ký sang tên ngày 09/11/2018 cho anh Phạm Văn D (Hiện trạng đất theo đúng trích đo do Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P trích đo ngày 19/01/2021).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh Phạm Văn D về việc yêu cầu bà Ngô Thị T phải bồi thường số tiền 37.710.000 đồng do bà T chậm thực hiện bàn giao tài sản.

5. Đối với yêu cầu của đại diện Ngân hàng S2. Giao dịch giữa Ngân hàng và Công ty V2 không vô hiệu và sẽ được xem xét theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự.

6. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá và đo đất: Bà Ngô Thị T phải chịu 7.000.000đ, bà T đã nộp đủ và đã chi phí hết.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 09/4/2024, bà Ngô Thị T có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng *chấp nhận đơn kháng cáo, hủy HĐCNQSD đất ngày 06/11/2018 giữa bà T và anh D; hủy giấy CNQSD đất cấp cho anh D để trả lại QSD đất tại thửa 2215, tờ bản đồ số 6 (D) tại tại tổ dân phố Y, phường B, thị xã P, tỉnh Thái Nguyên*, với các lý do:

(+) Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa số 2215, tờ bản đồ số 6 (Dc12), diện tích 260 m2, tại tổ dân phố Y, phường B, thị xã P, tỉnh Thái Nguyên giữa bà T và anh Phạm Văn D là hợp đồng giả tạo che đậy cho việc vay tiền, không có việc mua bán chuyển nhượng, chính vì không đúng bản chất sự việc nên trong các bản HĐ được ghi chép lung tung (đánh máy lẫn với chữ viết bằng tay); HĐ công chứng đã vi phạm Điều 45 Luật công chứng năm 2014, khoản 2 Điều 4 Thông tư số 257 ngày 11/11/2016, tạo điều kiện cho anh D chiếm đoạt tài sản của bà;

(+) Hồ sơ chuyển nhượng không đúng quy định của pháp luật: Trích lục thửa đất ngày 07 và 08/11/2018 đối với thửa đất số 6 (Dc12) tên Phạm Văn D. Hoàn toàn khác nhau về hình thể, số thửa, sai tên vì đến ngày 09/11/2018 thửa đất mới được điều chỉnh từ tên bà sang tên anh D; ghi không đúng số thửa trong HĐCN với các giấy tờ liên quan về điều chỉnh thửa đất;

(+) Văn bản của UBND phường B trái pháp luật về việc xác nhận vào đơn xin xác nhận đối với nhà ở chưa được cấp giấy chứng nhận;

(+) Thủ tục thế chấp tại Ngân hàng S2 trái pháp luật: HĐ thế chấp QSD đất ngày 20/11/2018 được công chứng, nhưng HĐ thế chấp quyền tài sản (ngôi nhà 4 tầng trên đất) không được công chứng…

(+) Nếu mua bán thật thì phải có giấy giao nhận tiền, anh D không có mà chỉ nói bằng miệng…bản HĐ có nội dung trả tiền có sự sửa chữa, không có chữ ký của bà T tại trang này…

Ngày 09/4/2024, anh Nguyễn Viết M kháng cáo toàn bộ bản án. Đề nghị Tòa án tỉnh Thái Nguyên sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T và chấp yêu cầu độc lập của anh.

Ngày 10/4/2024 Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS đối với bản án số 09/2024/DSST ngày 26/3/2024 của Toà án nhân dân thành phố Phổ Yên. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên hủy bản án sơ thẩm số 09 ngày 26/3/2024, với các lý do:

(+) Toà án cấp sơ thẩm vi phạm về thủ tục tố tụng: không xác định tư cách tố tụng của Công ty V2 trong quá trình giải quyết, mà đến ngày 05/10/2023 mới có thông báo bổ sung. Như vậy, Tòa án nhân dân thành phố Phổ Yên đã vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

(+) Vi phạm về xác minh thu thập chứng cứ: Bà T và anh M đều khai anh M là người xây nhà, tuy anh M không cung cấp được chứng cứ theo quyết định của Tòa án, nhưng Tòa án không xác minh, thu thập chứng cứ (hồ sơ cấp phép xây dựng, lấy lời khai của người biết việc…) để làm rõ chủ sở hữu của ngôi nhà…trong HĐCN không có ý kiến của anh M…Như vây, Tòa án đã vi phạm quy định khoản 2 Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

(+) Về nội dung: Có 03 HĐCN ghi giá chuyển nhượng khác nhau không thống nhất (có HĐ giá tiền được để trống, tự viết tay vào…), vi phạm khoản 2 Điều 398 BLDS và Điều 45 Luật công chứng năm 2014. Như vậy, HĐCNQS đất bị vô hiệu về giá trị chuyển nhượng; có sự không thống nhất về nơi ký HĐCN; Bản HĐ anh D giao cho bà T và cho Tòa án không đúng với nội dung được ghi trong HĐ gồm 03 tờ, 03 trang, tại trang 02 ghi chuyển nhượng nhà, đất và đã trả số tiền 1,7 tỷ đồng không có chữ ký của bà T…

(+) Trong HĐCN không có ngôi nhà do anh M xây trên đất…nên HĐCN vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được…;

(+) Bản án buộc bà T và anh M phải bản giao toàn bộ nhà đất…theo HĐCN ngày 06/11/2018 không được công chứng, chứng thực vi phạm về hình thức…chưa có việc bàn giao tài sản…nên HĐCN vô hiệu theo khoản 2 Điều 119, Điều 502 BLDS và điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Bản án sơ thẩm không thể thi hành được;

(+) Giá chuyển nhượng không phù hợp, chênh lệch gấp 3 lần với giá định giá của Ngân hàng…anh D không có chứng cứ chứng minh đã trả cho bà T 2 tỷ đồng nhưng Tòa án không làm rõ vấn đề này.

(+) Ngân hàng TMCP S1 (S2) không được coi là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 BLDS vì HĐ thế chấp số 796 ngày 20/11/2018 bị xác định là vô hiệu theo Điều 407 BLDS. HĐ thế chấp tài sản số 797/2018 ngày 20.11.2018 bị xác định là vô hiệu do không được công chứng theo Điều 167 Luật đất đai 2013 và Điều 117, 119, 122 Bộ luật dân sự. Việc Tòa án công nhận HĐCN giữa bà T và anh D ngày 06/11/2018 đã bảo vệ phía Ngân hàng là người thứ ba không ngay tình là không có căn cứ…

Tại phiên toà phúc thẩm các đương sự giữ nguyên quan điểm đã trình bày như nêu trên, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung kháng cáo.Viện kiểm sát giữ nguyên các nội dung kháng nghị.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trong phần tranh luận cho rằng: Không có căn cứ để xác định giữa bà T với anh D có quan hệ vay tiền. Việc bà T dùng tài sản là thửa đất sau này đã bán cho anh D để cho Công ty Cổ phần V2 do anh D làm giám đốc vay tiền, sau đó Công ty cho bà T vay tiền theo 02 phiếu chi 200.000.000 đồng và 300.000.000 đồng là quan hệ pháp luật khác. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng không ghi giá, không thoả thuận chuyển nhượng tài sản trên đất là phù hợp với quy định của

pháp luật, vì bên cạnh đó các bên còn thoả thuận với nhau bằng hợp đồng ngày 06/11/2018, trong đó thoả thuận giá chuyển nhượng nhà, đất là 2 tỷ đồng. Đối với ngôi nhà là tài sản trên đất không có căn cứ xác định thuộc quyền sở hữu của anh M. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu quan điểm:

+ Về việc chấp hành pháp luật: Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng tố tụng. Các đương sự đã chấp hành pháp luật theo quy định tại Điều 70 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DSST ngày 26/3/2024 của Toà án nhân dân thành phố Phổ Yên, Thái Nguyên D3 vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ không chính xác, bản án không thể thi hành án do có đối tượng không thể thực hiện được.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về thủ tục tố tụng

[1.] Kháng cáo của bà Ngô Thị T và anh Nguyễn Viết M trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm; Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên kháng nghị trong thời hạn quy định.

[2.] Tại phiên toà phúc thẩm, vắng mặt một số người làm chứng và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có lý do, nhưng họ đều đã được tống đạt hợp lệ. Căn cứ Điều 296, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án vắng mặt họ.

Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Viết M và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.] Các đương sự đều thống nhất có các sự kiện sau xảy ra: Ngày 06/11/2018, bà Ngô Thị T có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa số 2215, tờ bản đồ số 6 (Dc12), diện tích 260 m^2, tại tổ dân phố Y, phường B, thị xã P, tỉnh Thái Nguyên cho anh Phạm Văn D, được Văn phòng C1 công chứng ngày 06/11/2018. Giá chuyển nhượng do các bên tự thỏa thuận và tự ghi vào hợp đồng; trong HĐ không ghi tài sản trên đất. Cùng ngày giữa anh D và bà T còn lập HĐCN khác (không có công chứng, chứng thực, được hai bên ký tên và điểm chỉ), trong đó thể hiện *bà T đồng ý bán thửa đất số 2215, tờ bản đồ số 6 (D) và tài sản trên đất (ngôi nhà 3,5 tầng) cho anh D, giá chuyển nhượng là 2tỷ (trong đó, giá trị đất là 1 tỷ và giá trị nhà là 1 tỷ, đã thanh toán 1,7 tỷ, nợ 300 triệu đến ngày 10/11/2018)*. Ngày 09/11/2018, anh D được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Hiện thửa đất đang được anh D chị N1 thế chấp cho Ngân hàng S2, Chi nhánh T3 để đảm bảo khoản vay của Công ty Cổ phần V2 (gọi tắt Công ty

V2) từ năm 2017. Đây là các tình tiết, sự kiện rõ ràng mọi người đều biết nên không phải chứng minh theo điểm a khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng từ năm 2017, bà T đã nhiều lần vay tiền của anh D, đến tháng 11/2018 anh D yêu cầu bà T tạm thời lập hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo cho các khoản vay trước đây nên hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, nhằm mục đích che giấu các giao dịch vay tiền giữa bà T với anh D, đề nghị HĐXX tuyên hợp đồng chuyển nhượng là vô hiệu do giả tạo. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không cung cấp được bất kỳ tài liệu nào chứng minh có việc vay tiền giữa bà T với cá nhân anh D, nên ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là không có căn cứ.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn khai: Bà T có vay tiền của Công ty Cổ phần V2 (do anh D làm giám đốc) nhiều lần đến nay chưa trả, số tiền cụ thể không nhớ, *theo bà T nói lại là* khoảng trên dưới 1 tỷ đồng. Giữa bà T và anh D có khoản vay cá nhân nào không thì bà không biết, vì toàn bộ giấy tờ vay đều do anh D giữ, đến nay bà T chỉ nộp được 02 phiếu chi phôtô của Công ty Cổ phần V2 đề ngày 11 và ngày 12/7/2018, cho bà T vay ngắn hạn, số tiền 200 triệu đồng và 300 triệu đồng (*Phần người nhận tiền đều ghi: Ngô Thị T (vay SHB)*- bút lục số 320, 362).

Phía bị đơn khai: Giữa anh và bà T không có khoản vay cá nhân nào, mà chỉ có khoản vay giữa bà T với Công ty Cổ phần V2. Bà T vay rất nhiều lần, đều chưa trả. Ngày 15/8/2017, bà T đưa tài sản của bà vào Ngân hàng S2 thế chấp, đảm bảo khoản vay cho Công ty với số tiền được giải ngân 3.470.000.000đ, trong khoản tiền này cũng có khoản vay của bà T, Công ty đã xuất phiếu chi cho bà T, trong mỗi phiếu chi đều ghi rõ *vay S2*, tổng số tiền vay không nhớ chính xác khoảng trên dưới 2 tỷ (*có lúc khai là 2,5 tỷ*), Công ty không cung cấp cho Tòa án là do không liên quan đến vụ án này, hiện công ty đã dừng hoạt động từ 2019, nhiều lần chuyển trụ sở, nên cũng gặp khó khăn khi tìm tài liệu và Công ty sẽ khởi kiện bà T sau. Do bà T nợ quá nhiều người, không trả được nên mới đồng ý bán tài sản là nhà đất cho anh, để lấy tiền trả nợ. Việc mua bán là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, anh đã giao đủ tiền cho bà T, bà T đã bàn giao tài sản cho anh. Sau khi được cấp GCNQSD đất, anh tiếp tục thế chấp vào ngân hàng S2. Khi ngân hàng đi thẩm định tài sản, bên anh là người trực tiếp đưa đi và mở cửa cho Ngân hàng vào thẩm định, phía Ngân hàng đã có bản ảnh chụp cả phía trong và ngoài nhà, thời điểm này cả bà T và anh M đều không ở đây vì đã bàn giao tài sản cho anh, sau đó khoảng năm 2019 anh M mới cắt khóa để vào ở và chiếm dụng lại tài sản, sự việc lặp đi lặp lại nhiều lần nên anh phải trình báo chính quyền giải quyết.

Căn cứ vào lời khai của bị đơn và lời thừa nhận của chính nguyên đơn, cũng như các tài liệu do các bên cung cấp, xác định chỉ có việc vay tiền giữa bà T với Công ty V2, không có việc bà T vay của cá nhân anh D. Do vậy, việc bà T chuyển nhượng đất cho cá nhân anh D không phải giao dịch giả tạo. Việc bà T vay nợ nhiều lần, với thời gian dài không trả được, nên đã chuyển nhượng lại tài sản để trừ nợ cũng là có căn cứ. Không có việc, Công ty Cổ phần V2 hay anh D buộc bà T phải chuyển nhượng tài sản cho mình mới đồng ý cho vay tiền, như

lời trình bày nguyên đơn HĐ chuyển nhượng nhằm che dấu HĐ khác (vay tiền). Do vậy, kháng cáo và kháng nghị về nội dung này là không có căn cứ.

[6] Số tiền vay và tài sản thế chấp của Công ty Cổ phần V2 thể hiện như sau: Ngày 11/8/2017, Công ty Cổ phần V2 đã thế chấp 04 tài sản để vay Ngân hàng SHB với số tiền 3.075.330.000đ. Ngày 15/8/2017, bổ sung tài sản thế chấp là QSD đất thửa số 2215, tờ bản đố số 6, diện tích 260m^2 mang tên bà T, số tiền dư nợ là 4 tỷ630 triệu, số tiền giải ngân là 3 tỷ 470 triệu. Tổng số tiền Công ty vay của S2 với 5 tài sản thế chấp là 6,7 tỷ.

Ngày 14/8/2018, bà T có đơn xin rút tài sản thế chấp. Ngày 01/11/2018 xóa thế chấp đối với khoản vay ngày 15/8/2017 (số tiền trả để rút tài sản thế chấp là do Công ty V2 nộp 3,5 tỷ đồng).

Ngày 06/11/2018, bà T và anh D lập HĐCN thửa đất số 2215, tờ bản đố số 6, diện tích 260 m^2. Ngày 09/11/2018, anh D và vợ (*Nguyễn Thị Bích N1*) được cấp giấy CNQSD đất.

Như vậy, việc anh D khai do bà T nợ tiền của nhiều người và nợ tiền của Công ty Cổ phần V2 không có để trả nên đồng ý chuyển nhượng tài sản là QSD thửa đất số 2215, tờ bản đố số 6, diện tích 260 m^2 cho anh để có tiền trả cho các khoản nợ cá nhân từ trước đó là có căn cứ.

[7.] Đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của V1 kiển sát cho rằng trong hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 06/11/2018, các bên không thoả thuận về việc chuyển nhượng căn nhà trên đất nên vô hiệu do hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật dân sự.

HĐXX thấy rằng, công chứng là việc công chứng viên chứng nhận tính xác thực, tính hợp pháp của hợp đồng, giao dịch khác bằng văn bản mà theo quy định của pháp luật phải công chứng hoặc cá nhân, tổ chức tự nguyện yêu cầu công chứng.

Việc chứng nhận tính hợp pháp phải dựa trên quy định của pháp luật có liên quan và phải có đầy đủ các căn cứ pháp lý do các bên xuất trình. Khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở thì phải tuân thủ các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai, Luật Nhà ở và văn bản hướng dẫn. Cụ thể: Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai quy định:

"1. Người sử dụng đất được 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 khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất."

Điều 118. Luật nhà ở quy định điều kiện của nhà ở tham gia giao dịch là:

*"1. **Giao dịch về mua bán**, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn bằng **nhà ở thì nhà ở phải có đủ điều kiện sau đây**:*

*a) **Có Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật**, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;*

b) Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; đang trong thời hạn sở hữu nhà ở đối với trường hợp sở hữu nhà ở có thời hạn;

c) Không bị kê biên để thi hành án hoặc không bị kê biên để chấp hành quyết định hành chính đã có hiệu lực pháp luật của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

d) Không thuộc diện đã có quyết định thu hồi đất, có thông báo giải tỏa, phá dỡ nhà ở của cơ quan có thẩm quyền."

Các điều kiện quy định tại điểm b và điểm c khoản này không áp dụng đối với trường hợp mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai."

Xét thấy, phần diện tích đất của bà T đã được UBND huyện P (nay là thành phố P) cấp giấy CNQSD đất từ năm 2014, đến năm 2018 bà T mới được cấp phép xây dựng nhà. Do vậy, bà T chưa được cấp giấy chứng nhận đăng ký quyền sở hữu đối với nhà ở nên khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng, công chứng viên chỉ có thể căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, đất và nhà xây trên đất là một khối tài sản không thể tách rời, không thể chỉ chuyển nhượng đất hay chỉ bán nhà. Căn nhà này được hình thành trước thời điểm các bên thoả thuận chuyển nhượng, khi chuyển nhượng đã không có thoả thuận khác đối với riêng căn nhà nên phải xác định, ý chí của các bên khi thực hiện việc chuyển nhượng là chuyển nhượng toàn bộ đất và căn nhà trên đất.

Mặt khác, ngoài hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, giữa bà T với anh D còn ký kết một hợp đồng chuyển nhượng nhưng không công chứng, trong hợp đồng có nội dung chuyển nhượng đất và căn nhà trên đất nên đủ căn cứ xác định bà T chuyển nhượng toàn bộ đất và căn nhà cho anh D. Kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng HĐCN vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được là không đúng.

[8] Đối với nội dung anh M cho rằng, căn nhà xây trên đất là tài sản riêng của anh, không phải của bà T, HĐXX thấy rằng:

Đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà T (đã được cấp giấy chứng nhận), giấy phép xây dựng nhà ở được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho bà T. Bản thân anh M không được cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, cũng không đưa được ra căn cứ nào chứng minh nhà ở này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình nên không có căn cứ để công nhận ngôi nhà là tài sản riêng của anh M. Kể cả có việc anh M bỏ tiền ra cho bà T xây nhà, thì đây cũng là giao dịch dân sự (cho vay, cho mượn, tặng cho,…) giữa bà T với anh M. Trường hợp bà T với anh M có tranh chấp với nhau liên quan đến số tiền này thì các bên có quyền khởi kiện bằng vụ án khác để được xem xét giải quyết.

Do vậy, nội dung kháng cáo, kháng nghị này của bà T, anh M và Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phổ Yên cũng không có căn cứ chấp nhận.

[9] HĐCNQSD thửa đất số 2215, tờ bản đồ số 6 (Dc12), diện tích 260 m^2, tại tổ dân phố Y, phường B, thị xã P, tỉnh Thái Nguyên lập ngày 06/11/2018, giữa bà T và anh D, được Văn phòng C1 công chứng có lỗi văn bản như: *phần ngày tháng năm lập hợp đồng, số tiền chuyển nhượng được ghi bằng tay (số*

công chứng và giá chuyển nhượng tại HĐ lưu tại VP công chứng (bút lục từ số 321 đến 324) và VPĐK đất đai (bút lục từ 125 đến 128) khác nhau). Tuy nhiên, HĐCN đã được VPĐK đất đai chấp thuận cho chuyển nhượng. Về giá ghi trong HĐ đó là sự thỏa thuận của các bên theo Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015, khi thực hiện nghĩa vụ nộp thuế đối với nhà nước cũng được cơ quan thuế tính lại theo bảng giá quy định của UBND tỉnh và việc thỏa thuận giá thấp hơn giá thị trường thì đây cũng không phải là các căn cứ làm cho HĐ vô hiệu.

Mặt khác, việc chuyển nhượng giữa bà T với anh D là chuyển nhượng thực tế, thể hiện ở các nội dung sau:

- Ngoài hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, giữa bà T với anh D còn tự ký kết với nhau một hợp đồng chuyển nhượng nhưng không công chứng.

- Xem xét việc sử dụng tài sản nhà đất của các bên thấy rằng: Ngày 06/11/2018 bà T với anh D lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tại Văn phòng C1. Ngày 09/11/2018, anh D và vợ (*Nguyễn Thị Bích N1*) được cấp giấy CNQSD đất. Khi vợ chồng anh D chị N1 dùng tài sản này để thế chấp ngân hàng, quá trình cán bộ ngân hàng thẩm định tài sản bảo đảm phía anh D là người mở cửa, lúc này bà T và anh M đều không sinh sống ở nhà đất này. Đến năm 2019 anh M mới quay về địa phương cắt khóa để vào nhà và xảy ra tranh chấp với anh D. Sau đó, có sự việc Công an phường lập biên bản. Do đó, có căn cứ để xác định, sau khi nhận chuyển nhượng, anh D là người thực tế quản lý căn nhà. Phía nguyên đơn và anh M đều cho rằng vẫn sống ổn định tại nhà xây trên thửa đất số 2215 và không thấy Ngân hàng đến thẩm định tài sản là không đúng.

Do đó, việc trong hợp đồng chuyển nhượng công chứng có một số lỗi văn bản như ý kiến của nguyên đơn và đại diện Viện kiểm sát đưa ra không thay đổi bản chất sự việc, hợp đồng chuyển nhượng cũng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai chấp thuận, vợ chồng anh D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quản lý nhà đất và thế chấp cho ngân hàng.

[10.] *Đối với nội dung kháng cáo về việc anh D chưa thanh toán tiền cho bà T*

Hợp đồng CNQSD đất không được công chứng do anh D, bà T lập ngày 06/11/2018 thì HĐ có chữ ký, điểm chỉ của anh D và bà T. Bà T cho rằng trang 2 của HĐ này đã có sự lắp ghép (giả tạo), không có việc bà thỏa thuận *bán thửa đất và căn nhà 3,5 tầng trên đất là 2 tỷ đồng, đã trả 1,7 tỷ đồng, còn lại 300 triệu đồng thoả thuận đến ngày 10/11/2018 trả hết*. Tại trang 3 của Hợp đồng có ghi: *Hợp đồng chuyển nhượng này gồm 02 bản chính có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bản chính gồm 03 tờ, 03 trang, bên A giữ 01 bản, bên B giữ 01 bản* (bút lục số 204, 205). Bản gốc hợp đồng anh D cung cấp cho Toà án có 02 tờ, 03 trang, tại trang 01 và trang 3 có chữ ký của bà T, nhưng tại trang 2 của HĐ không có chữ ký của bà T. Anh Dũng xác định có sự nhầm lẫn khi viết số thửa đất từ 2215 thành thửa 65a và ghi 02 tờ thành 03 tờ. Anh đề nghị bà T giao nộp 01 bản gốc do bà T đang giữ để đối chứng (*Tòa án sơ thẩm cũng đã có quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ*), nhưng bà T không đến Tòa án, cũng không giao nộp và người đại diện theo ủy quyền của bà T cho rằng *theo bà T nói lại, bà không được nhận bản HĐ* này. HĐXX thấy, nghĩa vụ chứng minh thuộc về đương sự, như các phân tích trên phải xác định việc chuyển nhượng QSD thửa

đất 2215, tờ bản đồ số 6 (D), diện tích 260m^2 giữa anh D và bà T đã được thực hiện trên thực tế, bà T đã chuyển nghĩa vụ trả nợ tiền vay bằng tiền, sang thực hiện nghĩa vụ trả nợ bằng việc chuyển nhượng QSD đất. Do vậy, không có căn cứ để xác định HĐCNQSD đất lập ngày 06/11/2018 giữa bà Ngô Thị T và anh Phạm Văn D tại văn phòng C1 là không có thật. Bản thân anh D đã chứng minh được về nghĩa vụ thanh toán của mình, tài sản chuyển nhượng đã được sang tên anh, đã nhận tài sản. Việc bà T cho rằng *chỉ thỏa thuận làm HĐ để làm tin đảm bảo cho khoản vay trước đó giữa bà và Công ty Cổ phần V2, bà chưa được nhận số tiền chyển nhượng* là không có căn cứ.

[11.] *Đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiển sát cho rằng Ngân hàng S2 chi nhánh P1 không phải là người thứ ba ngay tình và HĐ thế chấp vô hiệu.*

Sau khi tài sản chuyển nhượng được cấp QSD sang tên anh D và chị N1, ngày 20/11/2018 anh D và chị N1 đã đưa tài sản này vào ngân hàng S2 để thế chấp vay tiền cho Công ty Cổ phần V2. Quá trình thẩm định tài sản bảo đảm, phía gia đình anh D là người mở cửa cho Ngân hàng S2 thẩm định. Bà T và anh M khi đó đều không sinh sống ở nhà đất này, đến năm 2019 anh M con bà T mới quay về cắt khóa để vào nhà, anh D đã báo Công an phường lập biên bản. Đại diện của ngân hàng đã giao nộp cho Tòa án báo cáo thẩm định giá kèm theo bản ảnh chụp tài sản thẩm định thửa đất số 2215, tờ bản đồ số 6, diện tích 260 m^2.

Như vậy, việc ngân hàng nhận thế chấp tài sản bảo đảm là đúng trình tự, thủ tục (*đất đã được đăng ký bảo đảm; tài sản trên đất đã có HĐ thế chấp quyền tài sản*). Việc thẩm định của ngân hàng là công khai, vì thời điểm này tài sản đã được bàn giao cho anh D, bà T và anh M không ở trên nhà đất. Theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hướng dẫn tại mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC và mục 1 Phần III của Giải đáp số 02/TANDTC-PC ngày 28/02/2021, xác định HĐ thế chấp không vô hiệu, việc nhận thế chấp của Ngân hàng S2 chi nhánh P1 là ngay tình.

Nội dung kháng cáo và kháng nghị cho rằng Ngân hàng S2 chi nhánh P1 là người thứ ba ngay tình và HĐ thế chấp vô hiệu do tài sản không được đăng ký đảm bảo là không có căn cứ.

[12.] *Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát thành phố P về việc Toà án cấp sơ thẩm vi phạm về thủ tục tố tụng: không xác định tư cách tố của Công ty V2 trong quá trình giải quyết, mà đến ngày 05/10/2023 mới có thông báo bổ sung là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.*

Xét thấy, việc đưa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng có thể thực hiện trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, ngoài ra, trong trường hợp xét thấy cần thiết, tại phiên tòa, HĐXX cũng có thể đưa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng. Thực tế, Tòa án cấp sơ thẩm đã có thông báo bổ sung ngày 05/10/2023 đưa Công ty Cổ phần V2 vào tham gia tố tụng. Trong hồ sơ Công ty Cổ phần V2 đã có bản trình bày thể hiện rõ quan điểm, không có yêu cầu độc lập và xin vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc của Toà án. Tuy bản án sơ thẩm có một số lỗi vi phạm, nhưng những lỗi này không làm thay đổi bản chất vụ án, cũng như làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền

và lợi ích hợp pháp của đương sự. Do vậy, nội dung kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm là chưa cần thiết.

[13.] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Viết M và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DSST ngày 26/3/2024 của Toà án nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

[14.] Về án phí: bà Ngô Thị T và anh Nguyễn Viết M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được chuyển từ dự phí phúc thẩm đã nộp sang.

Từ những phân tích nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều147, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Ngô Thị T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Viết M và Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 10/4/2024 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DSST ngày 26/3/2024 của Toà án nhân dân thành phố Phổ Yên.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị T, anh Nguyễn Viết M mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được chuyển từ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0001592 và biên lai thu số 0001593 cùng ngày 16/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên.

Trường hợp ản"Bản án, ết"Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các Điều 6,7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP. Phổ Yên;
- Chi cục THADS TP. Phổ Yên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thủy