TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 134/2024/DS-PT Ngày 04 - 4 - 2024 "V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà tái định cư, hợp đồng thế chấp bất động sản".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chế Linh

Các Thẩm phán: Ông Võ Bảo Anh

Ông Nguyễn Văn Hải

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Đương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 526/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà tái định cư, hợp đồng thế chấp bất động sản".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 116/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Trần Nhật B, sinh năm 1981.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1985.

Cùng cư trú tại: Số H đường V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần X.

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

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

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Phương T1; cư trú tại: Khu V, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 18/3/2024).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ.

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

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Tấn H. Chức vụ: Nhân viên Ngân hàng (Văn bản ủy quyền ngày 29/02/2024).

2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn P.

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

3. Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L.

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

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông B, bà T trình bày:*

Ông bà với Công ty cổ phần X (Sau đây gọi tắt Công ty) ký Hợp đồng mua bán nhà tái định cư số 526/HĐTĐC ngày 02/10/2009 mua căn nhà tại địa chỉ B Đường B thuộc Khu dân cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (sau đây gọi tắt là hợp đồng) với giá 475.000.000 đồng, đã trả được 451.000.000 đồng. Sau đó ngày 27/3/2010 Công ty đã bàn giao nhà, đất cho ông bà quản lý, sử dụng đến nay. Theo thỏa thuận trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng Công ty phải giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Sau đây gọi tắt Giấy chứng nhận) cho ông bà nhưng đến nay vẫn không thực hiện.

Ông B, bà T khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng mua bán nhà đã ký. Buộc Công ty thực hiện nghĩa vụ hợp đồng hoàn tất hồ sơ, bàn giao Giấy chứng nhận. Ông bà tiếp tục trả cho Công ty số tiền còn lại 24.000.000 đồng.

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

Thừa nhận có ký hợp đồng với ông B, bà T như trình bày. Ông bà đã giao đủ tiền, 01 tháng sau Công ty giao đất, nhà cho ông bà quản lý, sử dụng. Tuy nhiên do tình hình dịch bệnh làm chậm trễ tiến độ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên chưa giao Giấy chứng nhận, Công ty xin gia hạn đến Quý I sẽ thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết. Theo bà được biết thì tài sản này đã được cấp giấy chứng nhận nhưng chưa bàn giao cho ông B, bà T còn việc Công ty có

thế chấp tài sản này cho cá nhân, cơ quan, tổ chức nào khác hay không thì không nắm.

Tiến trình tố tụng, căn cứ vào các thông tin có được Tòa án ban hành Công văn số 539/CV-TA ngày 28/02/2023 đề nghị phối hợp cung cấp thông tin, tài liệu, trích lục toàn bộ hồ sơ pháp lý của Dự án Khu dân cư P1 (Lô S) phường P, quận C, thành phố Cần Thơ; Thời điểm bán lô nền B7-41 và nhà ở hoàn thiện cho ông B, bà T vào ngày 02/10/2009 thì Công ty có được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố C thông báo đủ điều kiện bán/chuyển nhượng không (Trường hợp đủ điều kiện thì sao lục, cung cấp các văn bản, tài liệu này); Đất và nhà tại lô nền B7-41 đã được cấp Giấy chứng nhận cho chủ đầu tư Công ty cổ phần X chưa. Trường hợp đã được cấp Giấy chứng nhận thì sao lục, cung cấp toàn bộ hồ sơ pháp lý liên quan. Công văn này đã được gửi đi và đã được ký nhận hợp lệ nhưng đến nay Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C vẫn chưa trả lời, chưa cung cấp thông tin.

Phiên tòa ngày 05/5/2023 đại diện Công ty cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 316041, số vào sổ CT04481 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 10/5/2012 cho Công ty cổ phần X đối với nền B1 (Nay thửa 8094). Toàn bộ tài sản này (bao gồm đất và nhà đã hoàn thiện) đang thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng).

Ngày 06/6/2023 ông B, bà T có Đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa Công ty với Ngân hàng để Công ty H1 thủ tục, bàn giao Giấy chứng nhận cho ông bà.

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

Năm 2012, Ngân hàng cấp tín dụng cho Công ty H2 170.000.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 00501H0774/1. Biện pháp thế chấp tài sản bảo đảm khoản vay trị giá 211.000.000.000 đồng là quyền sử dụng đất 52.814,20m^2 của Công ty tại Lô B khu dân cư P, khu đô thị M theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0105-12/HĐTC ngày 19/12/2012. Hợp đồng này được miễn công chứng, giao dịch bảo đảm. Quá trình vay Công ty vi phạm nghĩa vụ dẫn đến nợ quá hạn. Quá trình xử lý nợ Công ty đề xuất hoán đổi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất 53.093.4m^2 tại khu dân cư P, khu đô thị M theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0018-13/HĐTC ngày 23/7/2013 (được công chứng tại Văn phòng C1) nhưng chưa được Công ty thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ. Khoản nợ đến nay đã quá hạn mà Công ty vẫn không thực hiện đầy đủ thỏa thuận.

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

Riêng yêu cầu của ông B, bà T hủy một phần hợp đồng thế chấp liên quan đến tài sản đất và nhà tại lô nền B7-41 thì Ngân hàng không đồng ý vì theo Hợp đồng thế chấp Ngân hàng chỉ nhận thế chấp đất, không nhận thế chấp nhà, thời điểm nhận thế chấp có thẩm định nhưng hiện trạng nhà chỉ là nhà thô, chưa hoàn

thiện, chưa được Công ty bàn giao cho người mua, chưa có ai vào ở. Việc nhận tài sản bảo đảm này là đúng quy định. Về chứng thư thẩm định mà Tòa án yêu cầu thì không có nhưng khẳng định là Ngân hàng có thẩm định bằng Biên bản định giá tài sản thế chấp/cầm cố ngày 14/12/2012. Khi định giá thì không thấy ai cư trú trong tài sản này và Ngân hàng cũng không được Công ty cung cấp thông tin về việc đã bán tài sản này cho người khác.

Văn phòng công chứng có văn bản đề ngày 06/9/2023 cho rằng có chứng thực Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0018-13/HĐTC ngày 23/7/2013, việc tranh chấp này Ngân hàng xin xét xử vắng mặt.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 149/2023/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Cái Răng đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Nhật B, bà Nguyễn Thị Thanh T.

Công nhận Hợp đồng mua bán nhà tái định cư số 526/HĐTĐC ngày 02/10/2009 có hiệu lực pháp luật.

Hủy một phần Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0018-13/HĐTC ngày 23/7/2013 giữa Ngân hàng TMCP Đ với Công ty CP X đối với nhà và đất tại Lô B Đường B Khu dân cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

Buộc Ngân hàng TMCP Đ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 316041, số vào sổ CT04481 Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố C cấp ngày 10/5/2012 cho Công ty CP X.

Trường hợp Ngân hàng không bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên hoặc bàn giao mà Công ty CP X không thực hiện hoàn thiện hồ sơ chuyển giao quyền sử dụng, quyền sở hữu cho ông B, bà T kiến nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty để cấp lại cho ông B, bà T theo quy định tại Khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai 2013 (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 232/TTKTTNMT của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên môi trường Thành phố C). Khi đó ông B, bà T phải có nghĩa vụ trả cho Công ty số tiền còn lại 24.000.000 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Buộc Công ty CP X trả lại 4.104.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ cho ông B, bà T. Công ty và Ngân hàng TMCP Đ mỗi bên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông B, bà T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo Biên lai số 0008884 ngày 13/01/2023 và số 0003229 ngày 06/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng.

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

Tại đơn kháng cáo đề ngày 26 tháng 9 năm 2023, Ngân hàng TMCP Đ kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Ngân hàng TMCP Đ giữ nguyên kháng cáo. Các bên không thương lượng được việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng và Công ty X không đăng ký giao dịch bảo đảm là vi phạm các Điều 6,7 Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 23/7/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm. Việc thẩm định tài sản không thực hiện đúng sự thật, bởi lẽ, thời điểm thẩm định đã có căn nhà của nguyên đơn nhưng không được ghi nhận. Do vậy, hợp đồng thế chấp trên là không có hiệu lực pháp luật. Toà án cấp sơ thẩm đã hủy một phần hợp đồng thế chấp là đúng pháp luật. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của phía Ngân hàng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn không kháng cáo. Theo kháng cáo của Ngân hàng TMCP Đ thì Hội đồng xét xử xem xét lại tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp bất động sản và nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm. Ngân hàng TMCP Đ cho rằng hợp đồng thế chấp bất động sản với Công ty X thuộc trường hợp được miễn công chứng, miễn đăng ký giao dịch bảo đảm. Theo Ngân hàng thì việc miễn công chứng, miễn đăng ký giao dịch bảo đảm là do đề nghị của bên thế chấp là Công ty X. Qua xem xét các quy định liên quan thì cho thấy hợp đồng thế chấp này phải được đăng ký tại cơ quan quản lý đất đai để đảm bảo hiệu lực theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

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

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

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Nhật B, bà Nguyễn Thị Thanh T.

- Công nhận Hợp đồng mua bán nhà tái định cư số 526/HĐTĐC ngày 02/10/2009 có hiệu lực pháp luật.

- Hủy một phần Hợp đồng thế chấp bất động sản số H0018-13/HĐTC ngày 23/7/2013 giữa Ngân hàng TMCP Đ với Công ty cổ phần X đối với nhà và đất tại Lô B Đường B khu dân cư P, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Buộc Ngân hàng TMCP Đ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 316041, số vào sổ CT04481 Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 10/5/2012 cho Công ty cổ phần X.

Trường hợp Ngân hàng không bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên hoặc bàn giao mà Công ty cổ phần X không thực hiện hoàn thiện hồ sơ chuyển giao quyền sử dụng, quyền sở hữu cho ông B, bà T kiến nghị cơ quan chức năng có thẩm quyền hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty để cấp lại cho ông B, bà T theo quy định tại khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai 2013 (Kèm theo Bản trích đo địa chính số 232/TTKTTNMT của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên môi trường thành phố C). Khi đó ông B, bà T phải có nghĩa vụ trả cho Công ty số tiền còn lại 24.000.000 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng.

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

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần X và Ngân hàng TMCP Đ mỗi bên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông B, bà T được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo Biên lai số 0008884 ngày 13/01/2023 và số 0003229 ngày 06/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP Đ phải chịu 300.000 đồng, chuyển tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0003487 ngày 06/10/2023 do Chi cục Thi hành án dân sự quận Cái Răng đã thu thành án phí. Coi như Ngân hàng TMCP Đ đã nộp xong.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành

án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh

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