

Bản án số: 114/2025/DS-ST

Ngày: 04/09/2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1-CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Bích

Các Hội thẩm nhân dân:

1/ Ông Võ Hoàng Vũ

2/ Bà Nguyễn Thị Hồng Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nhâm Thị Thanh Trang – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1- Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Cần Thơ tham gia phiên tòa: ông Tô Văn Tông – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 09 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1- Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 674/2024/TLST- DS ngày 17 tháng 10 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 219/2025/QĐST- DS ngày 04 tháng 08 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP P2 (có mặt).

Địa chỉ: Tòa nhà H, số A T, phường A, thành phố C.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Trần Hồng N, ông Trần N1, ông Liêu Thái H.

Địa chỉ liên hệ: Tầng A Tòa nhà H Hòa Bình, phường N, thành phố Cần Thơ.

- **Bị đơn**: Bà Lê Kiều T, sinh năm: 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: 1 đường C, phường N, thành phố Cần Thơ.

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

1/ Ông Lý Hồng P, sinh năm: 1971

Địa chỉ: Khu V, phường T, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền: ông Lê Văn P1, sinh năm: 1986 theo hợp đồng ủy quyền ngày 25/09/2024 (có mặt).

Địa chỉ: 1 tổ H, khu vực T, phường T, thành phố Cần Thơ.

2/ Ông Võ Trọng K, sinh năm: 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: A Tổ A T, phường C, thành phố Cần Thơ.

3/ Ông Nguyễn Hoàng D, sinh năm: 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: A H, phường N, thành phố Cần Thơ.

4/ Văn phòng C (Văn phòng C1) (vắng mặt).

Địa chỉ: B V, phường B, thành phố Cần Thơ.

5/ Văn Phòng C2 (Văn Phòng C2) (vắng mặt).

Địa chỉ: A Q, phường Ô, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/02/2024 và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bị đơn bà Lê Kiều T có ký hợp đồng tín dụng số 0148/2021/PXK-HĐTD ngày 10/08/2021 để vay số tiền 1.270.000.000đ.

Để đảm bảo cho khoản vay trên bị đơn có ký hợp đồng thế chấp số: 0148/2021/PXK/HĐTC ngày 10/08/2021 tại Văn phòng C2 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất diện tích 1.761m² thửa số 110, tờ bản đồ số 37, tọa tại khu vực B, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04295 ngày 08/03/2017 do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho ông Lý Hồng P, chỉnh lý biến động sang tên ông Võ Trọng K ngày 31/01/2018, chỉnh lý biến

động sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 22/01/2021, chỉnh lý biến động sang tên bà Lê Kiều T ngày 04/08/2021.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tổng số tiền cả gốc và lãi còn nợ là: 1.988.365.498đ (Một tỷ, chín trăm tám mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi lăm nghìn, bốn trăm chín mươi tám đồng) bao gồm:

Nợ gốc: 1.243.500.000đ

Nợ lãi trong hạn: 557.014.255đ

Nợ lãi quá hạn: 82.305.934đ

Lãi chậm trả: 105.545.309đ

Nếu bị đơn không thanh toán số tiền trên thì nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp như trên để thu hồi nợ. Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu tiếp tục tính lãi đối với khoản nợ trên theo lãi suất của hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký cho đến khi bị đơn thanh toán xong cho nguyên đơn.

Bị đơn bà Lê Kiều T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Võ Trọng K, Ông Nguyễn Hoàng D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C (Văn phòng C1) trình bày: Trình tự thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng là đúng quy định và có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Văn Phòng C2 (Văn Phòng C2) trình bày: Trình tự thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp là đúng quy định và có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lý Hồng P: ông Lê Văn P1 trình bày: Ông Lý Hồng P cần tiền để giải quyết việc nhà nên đã vay tiền của ông Võ Trọng K, để đảm bảo cho khoản vay ông P đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Trọng K ngày 25/01/2018 tại Văn phòng C2 (Nguyễn Hồng Thủy A) số công chứng 507 quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD. Thực tế các bên chỉ vay tiền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả cách của hợp đồng vay nên ông P căn cứ vào

bản chính hợp đồng vay tiền ngày 25/01/2018 yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp sau đây và không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Cụ thể yêu cầu của ông P như sau:

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Hồng P với ông Võ Trọng K ngày 25/01/2018 tại Văn phòng C2 (Nguyễn Hồng Thủy A) số công chứng 507 quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD.

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trọng K với ông Nguyễn Hoàng D ngày 19/01/2021 được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 177 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng D với bà Lê Kiều T ngày 15/07/2021 được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 1877 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Lê Kiều T với Ngân hàng TMCP P2 số: 0148/2021/PXK/HĐTC ngày 10/08/2021 được công chứng tại Văn phòng C2, số công chứng 4814 quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04295 ngày 08/03/2017 do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho ông Lý Hồng P, chỉnh lý biến động sang tên ông Võ Trọng K ngày 31/01/2018, chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 22/01/2021, chỉnh lý biến động sang tên bà Lê Kiều T ngày 04/08/2021 và ông Lý Hồng P có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn bà Lê Kiều T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Võ Trọng K, Ông Nguyễn Hoàng D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C (Văn phòng C1), Văn phòng C2 (Văn phòng C2) có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lý Hồng P: ông Lê Văn P1 trình bày: Giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng và đầy đủ về thẩm quyền giải quyết, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, trình tự thụ lý, giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và đương sự đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định về trình tự thủ tục tại phiên tòa.

- Về giải quyết vụ án: Tòa án nhân dân khu vực 1- Cần Thơ thụ lý đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán tổng số tiền gốc và lãi còn nợ là: 1.988.365.498đ (Một tỷ, chín trăm tám mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi lăm nghìn, bốn trăm chín mươi tám đồng). Nếu bị đơn không thanh toán số tiền trên thì nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Đồng thời, nguyên đơn yêu cầu tiếp tục tính lãi đối với khoản nợ trên theo lãi suất của hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký cho đến khi bị đơn thanh toán xong cho nguyên đơn. Yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

Ông Lý Hồng P căn cứ vào hợp đồng vay ngày 25/01/2018 cho rằng ông P chỉ vay tiền của ông Võ Trọng K, việc ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất là giả cách của hợp đồng vay nên yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Hồng P với ông Võ Trọng K ngày 25/01/2018 tại Văn phòng C2 số công chứng 507 quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD là phù hợp và có cơ sở để chấp nhận.

Tuy nhiên yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trọng K với ông Nguyễn Hoàng D ngày 19/01/2021 được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 177 quyền số 01/2021/TP/CC-

SCC/HĐGD. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng D với bà Lê Kiều T ngày 15/07/2021 được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 1877 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa bà Lê Kiều T với Ngân hàng TMCP P2, hợp đồng thế chấp số: 0148/2021/PXK/HĐTC ngày 10/08/2021 được công chứng tại Văn phòng C2 số công chứng 4814 quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04295 ngày 08/03/2017 do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho ông Lý Hồng P, chỉnh lý biến động sang tên ông Võ Trọng K ngày 31/01/2018, chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 22/01/2021, chỉnh lý biến động sang tên bà Lê Kiều T ngày 04/08/2021 và ông Lý Hồng P có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp và không có cơ sở để chấp nhận. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ông K đã đăng ký trên sổ địa chính và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó ông K chuyển nhượng lại cho ông D, ông D hoàn toàn không biết ông P và ông K ký hợp đồng chuyển nhượng là giả cách của hợp đồng vay nên ông D được xác định là người thứ ba ngay tình. Ông D chuyển nhượng lại cho bà T và bà T ký hợp đồng thế chấp cho nguyên đơn. Bà T và nguyên đơn hoàn toàn biết không biết việc ông P và ông K ký hợp đồng chuyển nhượng thừa đất là giả cách của hợp đồng vay. Do đó, vẫn được xác định là ngay tình khi nhận chuyển nhượng thừa đất nên yêu cầu của ông P là không phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử không được chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bị đơn có ký hợp đồng tín dụng để vay của nguyên đơn số tiền 1.270.000.000đ. Trong quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu thanh toán tổng số tiền gốc và lãi còn nợ là: 1.988.365.498đ (Một tỷ, chín trăm tám mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi lăm nghìn, bốn trăm chín mươi tám đồng). Người có quyền lợi và nghĩa vụ

liên quan ông Lý Hồng P có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Bị đơn bà Lê Kiều T có nơi cư trú: 108/75/21 đường C, phường N, thành phố Cần Thơ nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1- Cần Thơ 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, khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại tòa án 2025.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Lê Kiều T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Võ Trọng K, Ông Nguyễn Hoàng D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Văn phòng C (Văn phòng C1), Văn phòng C2 (Văn phòng C2) có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lý Hồng P yêu cầu thẩm định lại tài sản thế chấp vì: Về hình thức: hồ sơ thẩm định của nguyên đơn không đảm bảo, không có cán bộ thẩm định và người phê duyệt ký xác nhận. Hình ảnh về bất động sản thế chấp không đúng vị trí thửa đất trên thực tế, việc ghi nhận hiện trường không đúng và không trung thực vì trên thửa đất tại thời điểm năm 2021 có 04 ngôi mộ và nhiều loại cây ăn trái nhưng không ghi nhận. Người trong ảnh thẩm định tài sản không phải là người đại diện hợp pháp của bất động sản. Xét thấy ngày 12/08/2024 Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1- Cần Thơ) đã thực hiện thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp, khi thẩm định tài sản thế chấp ông Lý Hồng P có mặt và ký biên bản.

Nội dung biên bản thể hiện: Hiện trạng tài sản thế chấp không thay đổi so với thời điểm thế chấp. Nên hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết thực hiện lại thủ tục xem xét thẩm định tại chỗ đối với tài sản thế chấp.

Nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét thời hiệu đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng thế chấp của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lý Hồng P. Theo quy định Điều 132 Bộ luật Dân sự: giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu không bị giới hạn.

[3] Về nội dung:

Bị đơn bà Lê Kiều T có ký hợp đồng tín dụng số 0148/2021/PXK-HĐTD ngày 10/08/2021 để vay của nguyên đơn số tiền 1.270.000.000đ.

Đến thời điểm xét xử sơ thẩm bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán tổng số tiền gốc và lãi còn nợ là: 1.988.365.498đ (Một tỷ, chín trăm tám mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi lăm nghìn, bốn trăm chín mươi tám đồng) bao gồm:

Nợ gốc: 1.243.500.000đ.

Nợ lãi trong hạn: 557.014.255đ.

Nợ lãi quá hạn: 82.305.934đ.

Lãi chậm trả: 105.545.309đ.

Nguyên đơn yêu cầu tiếp tục tính lãi đối với khoản nợ trên theo lãi suất của hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký cho đến khi bị đơn thanh toán xong cho nguyên đơn. Yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp và có cơ sở để chấp nhận.

Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lý Hồng P và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của nguyên đơn:

1/ Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Hồng P với ông Võ Trọng K:

Ngày 25/01/2018 ông Lý Hồng P và ông Võ Trọng K lập hợp đồng vay tiền với nội dung ông Võ Trọng K cho ông Lý Hồng P vay số tiền 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng) theo hình thức cầm cố công chứng chuyển nhượng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ: CS04295 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/03/2017 đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ 37, khu vực B, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ diện tích 1.761m². Thời gian vay 03 năm, lãi suất 1% mỗi tháng.

Trên cơ sở của hợp đồng vay tiền ngày 25/01/2018 ông Lý Hồng P và ông Võ Trọng K đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 25/01/2018 tại Văn phòng C2 số công chứng 507 quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 110, tờ bản đồ 37, khu vực B, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ diện tích 1.761m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ: CS04295 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 08/03/2017 cho ông Lý Hồng P.

Trên cơ sở của hợp đồng chuyển nhượng công chứng ông Võ Trọng K đã làm thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CS:04295 ngày 08/03/2017 do Sở T cấp cho ông Lý Hồng P, chỉnh lý biến động sang tên ông Võ Trọng K ngày 31/01/2018.

Căn cứ nội dung hợp đồng vay tiền theo hình thức cầm cố công chứng chuyển nhượng đất ngày 25/01/2018 có đủ cơ sở chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Hồng P với ông Võ Trọng K ngày 25/01/2018 tại Văn phòng C2 số công chứng 507 quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD là giả cách của hợp đồng vay tiền ngày 25/01/2018.

Theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác thì giao dịch giả tạo vô hiệu, giao dịch bị che giấu vẫn có hiệu lực. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Hồng P với ông Võ Trọng K ngày 25/01/2018 tại Văn phòng C2 số công chứng 507 quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu, hợp đồng vay tiền ngày 25/01/2018 với số tiền 130.000.000đ, lãi suất 1% mỗi tháng, giữa bên vay Lý Hồng P và bên cho vay ông Võ Trọng K có hiệu lực.

Như vậy: yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Hồng P với ông Võ Trọng K ngày 25/01/2018 tại Văn phòng C2 số công chứng 507 quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD là phù hợp và có cơ sở để chấp nhận.

2/ Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trọng K với ông Nguyễn Hoàng D.

Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/01/2018 giữa ông Lý Hồng P với ông Võ Trọng K được lập thành văn bản công chứng ông Võ Trọng K đã hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31/01/2018. Như vậy, ngày 31/01/2018 ông Võ Trọng K đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và đăng ký trên sổ địa chính tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ô. Theo quy định Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản công chứng và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính.

Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và đăng ký trên sổ địa chính ông Võ Trọng K đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Hoàng D ngày 19/01/2021. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 177 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Trên cơ sở của hợp đồng chuyển nhượng công chứng ông D đã hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nhận chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS:04295 ngày 08/03/2017 do Sở T cấp cho ông Lý Hồng P, chỉnh lý biên động sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 22/01/2021. Như vậy ông D đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và đăng ký trên sổ địa chính tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ô.

Ông Lý Hồng P không có chứng cứ chứng minh về việc ông D biết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Hồng P với ông Võ Trọng K ngày 25/01/2018 tại Văn phòng C2 số công chứng 507 quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền ngày 25/01/2018.

Theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015: 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 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, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trọng K với ông Nguyễn Hoàng D ngày 19/01/2021 được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 177 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD không bị vô hiệu, ông D được xác định là người thứ 3 ngay tình.

3/Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng D với bà Lê Kiều T và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0148/2021 /PXK/HĐTC ngày 10/08/2021 giữa bà Lê Kiều T với Ngân hàng TMCP P2:

Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và đăng ký trên sổ địa chính ông Nguyễn Hoàng D đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Kiều T ngày 15/07/2021 được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 1877 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng công chứng bà T đã hoàn thành thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS: 04295 ngày 08/03/2017 do Sở T cấp cho ông Lý Hồng P, chỉnh lý biến động sang tên Lê Kiều T ngày 04/08/2021.

Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà Lê Kiều T đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0148/2021/PXK/HĐTC ngày 10/08/2021 với Ngân hàng TMCP P2. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng C2 số công chứng 4814 quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD và nguyên đơn đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ô.

Theo quy định Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 việc chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có công chứng và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính.

Theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015: 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 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.

Ông Lý Hồng P không có chứng cứ chứng minh về việc bà T, nguyên đơn biết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Hồng P với ông Võ Trọng K ngày 25/01/2018 tại Văn phòng C2 số công chứng 507 quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tiền ngày 25/01/2018.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trọng K với ông Nguyễn Hoàng D ngày 19/01/2021 có hiệu lực, nên bà T, nguyên đơn được xác định là người thứ ba ngay tình.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng D với bà Lê Kiều T ngày 15/07/2021 được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 1877 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực.

Hợp đồng thế chấp giữa bà Lê Kiều T với Ngân hàng TMCP P2 số: 0148/2021/PXK/HĐTC ngày 10/08/2021 được công chứng tại văn phòng C2, số công chứng 4814 quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD có hiệu lực.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CS04295 ngày 08/03/2017 do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho ông Lý Hồng P, chỉnh lý biến động sang tên ông Võ Trọng K ngày 31/01/2018, chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 22/01/2021, chỉnh lý biến động sang tên bà Lê Kiều T ngày 04/08/2021 được cấp đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

Như vậy, bị đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và có đủ các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Việc bị đơn ký hợp đồng thế chấp, ký biên bản trong hồ sơ thẩm định tài sản thế chấp là hoàn toàn phù hợp. Người đại diện theo ủy quyền của ông Lý Hồng P có cho rằng hồ sơ thẩm định tài sản thế chấp của nguyên đơn không đảm bảo nên đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp vô hiệu là không phù hợp vì việc thẩm định tài sản thế chấp của nguyên đơn không phải là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của nguyên đơn:

Nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng thế chấp số: 0148/2021/PXK/HĐTC ngày 10/08/2021 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi

nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận Ô, thành phố Cần Thơ. Hợp đồng thế chấp giữa nguyên đơn và bị đơn được lập thành văn bản công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm phù hợp với quy định của pháp luật. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Yêu cầu phát mãi tài sản của nguyên đơn phù hợp và có cơ sở để chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hội đồng xét xử đã giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng các đương sự không yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên hội đồng xét xử không xem xét giải quyết (Công văn số 01/2027/GĐ-TANDTC ngày 07/04/2017 của Tòa án nhân dân tối cao). Các đương sự có quyền khởi kiện để yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu khi có yêu cầu.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí thẩm định:

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

- Bị đơn: phải chịu 71.650.000đ (bảy mươi một triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng) án phí và 7.000.000đ (bảy triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lý Hồng P: Do yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lý Hồng P không được chấp nhận nên ông P phải chịu 900.000đ án phí cho yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Khoản 1 Điều 147, Khoản 1 Điều 157, điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại tòa án 2025.

- Điều 117, Điều 124, Điều 133, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015,

- Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

- Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017;

- Nghị quyết 01/2019/NQ/HĐTP ngày 11/01/2019;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bị đơn bà Lê Kiều T có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn Ngân hàng thương mại cổ phần P2 tổng số tiền gốc và lãi: 1.988.365.498đ (Một tỷ, chín trăm tám mươi tám triệu, ba trăm sáu mươi lăm nghìn, bốn trăm chín mươi tám đồng) bao gồm:

Nợ gốc: 1.243.500.000đ.

Nợ lãi trong hạn: 557.014.255đ.

Nợ lãi quá hạn: 82.305.934đ.

Lãi chậm trả: 105.545.309đ.

Nếu bị đơn không thanh toán số tiền trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp: Quyền sử dụng đất: diện tích 1.761m² thửa số 110, tờ bản đồ số 37, tọa tại khu vực B, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo hợp đồng thế chấp số: 0148/2021/PXK/HĐTC ngày 10/08/2021.

Bị đơn còn phải chịu lãi theo lãi suất của hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kể từ ngày tiếp theo của ngày tuyên án cho đến khi thanh toán xong cho nguyên đơn.

Chấp nhận 01 phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lý Hồng P.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lý Hồng P với ông Võ Trọng K ngày 25/01/2018 tại Văn phòng C2 số công chứng 507 quyền số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Trọng K với ông Nguyễn Hoàng D ngày 19/01/2021 được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 177 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Không chấp nhận yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng D với bà Lê Kiều T ngày 15/07/2021

được công chứng tại Văn phòng C1 số công chứng 1877 quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Không chấp nhận yêu cầu: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa bà Lê Kiều T với Ngân hàng TMCP P2, hợp đồng thế chấp số: 0148/2021/PXK/HĐTC ngày 10/08/2021 được công chứng tại Văn phòng C2 số công chứng 4814 quyền số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD.

Không chấp nhận yêu cầu: Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS04295 ngày 08/03/2017 do sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp cho ông Lý Hồng P, chỉnh lý biến động sang tên ông Võ Trọng K ngày 31/01/2018, chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Hoàng D ngày 22/01/2021, chỉnh lý biến động sang tên bà Lê Kiều T ngày 04/08/2021 và cấp lại cho ông Lý Hồng P.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn: Ngân hàng thương mại cổ phần P2 được nhận lại 30.773.000đ (ba mươi triệu, bảy trăm bảy mươi ba nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 1211 ngày 19/04/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 Cần Thơ).

Bị đơn: phải chịu 71.650.000đ (bảy mươi một triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng) án phí và 7.000.000đ (bảy triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 7.000.000đ (bảy triệu đồng) cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lý Hồng P phải chịu 900.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Lý Hồng P đã nộp 900.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 1803 ngày 22/08/2024 và 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 5926 ngày 27/03/2025 tại Phòng thi hành án dân sự khu vực 1- Cần Thơ (chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều). Cấn trừ 900.000đ tiền tạm ứng án phí ông P đã nộp. Ông P được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án (đương sự vắng mặt thời hạn kháng cáo là 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án

được niêm yết theo quy định của pháp luật), để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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 tại 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND Tp . Cần Thơ;
- VKSND KV1 - Cần Thơ;
- Phòng THA dân sự KV1;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Bích