

Bản án số: 184/2024/DSPT

Ngày: 10/5/2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp”

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: Bà **Phan Thị Hồng Dung**
- Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Hải**

Bà Võ Bích Hải

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông **Lê Văn Ban** – 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 **Trần Thanh Vũ** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08, 10 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 547/2023 TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2023, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 26/2024/QĐPT-DS, ngày 20 tháng 02 năm 2024. Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 39/QĐPT ngày 08/4/2024.

Do bản án số 89/2023/DSST ngày 24/5/2023 của TAND quận Ninh Kiều xử sơ thẩm có kháng cáo, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thị Hồng N**, sinh năm 1975 (có mặt).

HKTT: 77 M, phường A, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 1 T, phường A, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Bùi Trọng H** - Công ty Luật sư TNHH B.C.M - thành phố H (có mặt).

*** Bị đơn:**

1. Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: 2 đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Bà **Phạm Thị C1**, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: A, khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

3. Bà **Tào Tuyết T**, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: B, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T:

Ông **Huỳnh Phước C2**, sinh năm 1986 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số E, Kv P, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

Ông **Lâm Hoàng N1**, sinh năm 2000

Địa chỉ: B, Quốc lộ A, KDC trung tâm văn hóa T, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

(Giấy ủy quyền ngày 18/11/2023)

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà **Dương Thị Bích V**, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: 2 đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Ông **Dương Văn S**, sinh năm 1968 (vắng mặt).

Địa chỉ: A, khu vực Y, phường T, quận C, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Nguyễn Thị S1**, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ: 2 đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

- Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1958 (vắng mặt).

- Bà **Nguyễn Thị Lệ T1**, sinh năm 1962 (vắng mặt).

- Bà **Nguyễn Thị Lệ D**, sinh năm 1970 (vắng mặt).

- Ông **Nguyễn Hoàng A**, sinh năm 1969 (vắng mặt).

- Ông **Nguyễn Hoàng E**, sinh năm 1966 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà: Bảnh, T1, D, A, E - bà **Nguyễn Thị Hồng N** (có mặt).

- Văn phòng C3

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Giang N2**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: C khu vực B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (Xin xét xử vắng mặt).

- Văn phòng C3

Địa chỉ: I L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn Đ** – Trưởng văn phòng (Xin xét xử vắng mặt)

- Văn phòng C3

Địa chỉ: A, T, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Thanh Đ1** – Trưởng văn phòng (Xin xét xử vắng mặt).

- Ngân hàng TMCP H3 – Chi nhánh C4.

Địa chỉ: 4 N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn Phê E1**, sinh năm 1985, chức vụ: Chuyên viên chính tổ tụng (có mặt).

- Văn phòng C3

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

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị Bích L** – Trưởng VP (Xin xét xử vắng mặt).

- Bà **Lưu Thị Tuyết H1**, sinh năm 1960.

Địa chỉ: B, tổ B, ấp B, Đ, B, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Hồng N**, sinh năm 1975 (có mặt).

HKTT: 77 M, phường A, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ngân hàng TMCP H3 – CN Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện, khởi kiện bổ sung, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày:**

Cha của bà N là ông Nguyễn Thế N3 là con ruột của bà Phạm Thị S2 đã chết ngày 02/3/2021. Bà nội của bà là bà Phạm Thị S2 có tất cả 06 người con: Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị Lệ T1, Nguyễn Hoàng A, Nguyễn Hoàng E, Nguyễn Thị Lệ D và ông Nguyễn Thế N3.

Cha của bà là ông Nguyễn Thế N3 chết vào ngày 30/6/2019. Cha của bà có QSD đất đối với thửa đất số 252, tờ bản đồ 05, diện tích 119,50m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại hẻm B, đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ, theo Giấy CNQSD đất số CH04774, cấp ngày 04/9/2014. Ngày 06/3/2017 cha của bà có vay của ông Nguyễn Văn C số tiền 300.000.000 đồng, để đảm bảo cho số tiền vay, cha của bà có ký

Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông C có công chứng. Đối với giấy thỏa thuận ngày 18/5/2019 mà ông C cho rằng cha của bà đã ký nhận thêm tiền và đồng ý chuyển nhượng QSD đất cho ông C là không đúng, cha của bà không có ký. Khi cha của bà còn sống có sống chung như vợ chồng với bà Nguyễn Thị S1. Khi cha của bà chết, vào năm 2020 bà Nguyễn Thị S1 có khởi kiện ông Nguyễn Văn C yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này và hủy Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho ông C. Tuy nhiên quá trình giải quyết sau khi có Kết luận giám định không phải chữ ký của ông Nguyễn Thế N3 trong giấy thỏa thuận ngày **18/5/2019**, thì bà Nguyễn Thị S1 đã rút đơn và Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án. Sau đó ông C đã chuyển nhượng thửa đất này cho bà Phạm Thị C1 và bà C1 tiếp tục chuyển nhượng cho bà Tào Tuyết T và bà T thể chấp Ngân hàng TMCP H3.

Nay bà N yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được ký ngày 06/3/2017 giữa cha của bà là ông Nguyễn Thế N3 với ông Nguyễn Văn C được Văn phòng Công chứng 24h công chứng cùng ngày đối với thửa đất nêu trên.

Yêu cầu hủy đăng ký biến động sang tên ngày 24/6/2019 cho ông Nguyễn Văn C. Bà N đồng ý trả lại ông C 300.000.000 đồng và lãi suất theo quy định.

Yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất từ ông Nguyễn Văn C, bà Dương Thị Bích V sang cho bà Phạm Thị C1 và hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất từ bà Phạm Thị C1, ông Dương Văn S sang cho bà Tào Tuyết T.

Không đồng ý yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp giữa bà Tào Tuyết T với Ngân hàng TMCP H3.

** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:*

Vào ngày 06/3/2017 ông Nguyễn Thế N3 có làm Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên cho ông C với giá 300.000.000 đồng, Hợp đồng được Công chứng tại Văn phòng Công chứng 24h. Ông C đã giao đủ số tiền 300.000.000 đồng, lúc này ông N3 có nói làm hợp đồng vậy, nhưng có tiền trả sẽ chuộc lại đất. Đến ngày 18/5/2019 giữa ông C với ông N3 mới làm tờ thỏa thuận là ông C giao thêm cho ông N3 700.000.000 đồng và ông N3 đồng ý chính thức cho ông C đi đăng ký sang tên và ông C đã đi đăng ký sang tên Giấy chứng nhận QSD đất cho ông đứng tên vào ngày 24/6/2019.

Vào năm 2020, sau khi ông N3 chết thì bà S1 là vợ của ông N3 có kiện ông C ra TAND quận Ninh Kiều, sau đó giữa ông C với bà S1 có làm tờ thỏa thuận ngày 26/5/2021 tại Văn phòng Công chứng Đỗ Thị H2, nội dung là ông C đưa cho bà S1 số tiền 1.050.000.000 đồng và bà S1 rút đơn khởi kiện để ông C chuyển nhượng cho người khác. Ông C đã giao đủ tiền cho bà S1 theo giấy biên nhận ngày 09/6/2021. Sau khi Tòa án ra quyết định Đình chỉ giải quyết vụ án ngày 26/5/2021, đến tháng 6/2021 ông C đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho bà Phạm Thị C1, hiện không nhớ địa chỉ bà C1, chuyển nhượng với giá 1.700.000.000 đồng.

Nay qua yêu cầu của nguyên đơn bà N thì ông C không đồng ý, do ông C đã chuyển nhượng QSD đất cho người khác rồi.

** Đối với bị đơn bà Phạm Thị C1:* Trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ, nhưng bà C1 không có mặt, không trình bày ý kiến của mình. Tại biên bản tổng đạt ngày 20/02/2023 bà ghi “*Chúng tôi không còn liên quan gì nữa xin vắng mặt*”.

** Tại bản tự khai, biên bản hòa giải, bị đơn bà Tào Tuyết T có đại diện theo ủy quyền ông Dương Quốc Việt A1 trình bày:*

QSD đất nêu trên bà T nhận chuyển nhượng hợp pháp từ bà Phạm Thị C1, có làm Hợp đồng có công chứng và đã đăng ký sang tên ngày 05/4/2022 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, thành phố Cần Thơ, với giá chuyển nhượng là 2.470.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng bà T đã làm Hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng TMCP H3 – Chi nhánh C4 ngày 20/4/2022, để vay số tiền là 2.590.000.000 đồng, Hợp đồng thế chấp có công chứng và đăng ký.

Nay qua yêu cầu của nguyên đơn thì bà T không đồng ý hủy hợp đồng, do bà T đã nhận chuyển nhượng hợp pháp, ngay tình. Nếu bà N có nhu cầu chuyển nhượng lại thì bà T chuyển nhượng lại với giá bà T mua và lãi suất Ngân hàng đã đóng từ khi vay đến nay.

** Tại đơn đề nghị giải quyết vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị Lệ T1, Nguyễn Thị Lệ D, Nguyễn Hoàng A, Nguyễn Hoàng E trình bày:* Xin được xét xử vắng mặt, về nội dung đồng ý nội dung trình bày và các yêu cầu, ý kiến của nguyên đơn bà Hồng N.

** Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Dương Thị Bích V, Dương Văn S, Nguyễn Thị S1:* Mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng vắng mặt suốt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, không có ý kiến trình bày về việc tranh chấp trong vụ án.

** Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng 24h, có người đại diện theo pháp luật trình bày:*

Ngày 06/3/2017 Văn phòng C3 nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông N3 và ông C. Sau khi đối chiếu các quy định của pháp luật, đối chiếu các loại giấy tờ chứng minh nhân thân, Giấy chứng nhận QSD đất, các giấy tờ hợp lệ khác đều là bản chính do cơ quan có thẩm quyền cấp. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng các bên cam kết có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện. Công chứng viên cũng đã giải thích rõ quyền và nghĩa vụ của đương sự. Đương sự cũng đã đọc lại và thống nhất với nội dung hợp đồng. Sau đó các bên đồng ý ký tên vào văn bản trước mặt Công chứng viên. Vì vậy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Thế N3 và ông Nguyễn Văn C là phù hợp và tuân thủ các trình

tự, thủ tục, quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng. Đồng thời có đơn xin xét xử vắng mặt.

* *Tại Công văn số 20/VPCCCL, ngày 14/4/2022, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 trình bày:* Văn phòng C3 có công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2021, số công chứng 1804, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn C, cùng vợ Dương Thị Bích V với bên nhận chuyển nhượng bà Phạm Thị C1. Văn phòng C3 đã tiến hành kiểm tra toàn bộ trình tự, thủ tục của văn bản công chứng nêu trên cho thấy:

- Người yêu cầu công chứng đã cung cấp đầy đủ các loại giấy tờ chứng minh về nhân thân, về tài sản phù hợp theo quy định của pháp luật;
- Các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng này;
- Tại thời điểm ký và điểm chỉ vào hợp đồng này, các bên đã giao kết có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;
- Các bên giao kết cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, tính hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp liên quan đến việc giao kết hợp đồng này;
- Các bên giao kết đã tự đọc lại, đồng ý toàn bộ nội dung và ký vào từng trang của hợp đồng này trước mặt Công chứng viên, bên A đã điểm chỉ vào trang cuối của hợp đồng này trước mặt Công chứng viên; chữ ký và dấu điểm chỉ trong Hợp đồng đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên nêu trên.

Qua kiểm tra hệ thống tra cứu Uchi có thể hiện Văn bản thỏa thuận với nội dung “*Ông C đồng ý trả cho bà S1 số tiền 1.050.000.000 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) nhằm để bà S1 rút đơn khởi kiện tại Tòa án, hủy biện pháp ngăn chặn và không được tiếp tục khởi kiện, khiếu nại hay yêu cầu gì liên quan Nguyễn Văn C đã ký*” số hợp đồng 3095/2021 được chứng nhận tại Văn phòng C3 ngày 26/5/2021. Đồng thời, qua tra cứu có thông tin ngăn chặn 04/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, tuy nhiên đã được giải tỏa trên hệ thống tra cứu Uchi.

Ngoài ra, bên chuyển nhượng có cung cấp Quyết định về việc đình chỉ thi hành án số 46/QĐ-CCTHADS ngày 28/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, TP Cần Thơ và Quyết định về việc bổ sung quyết định về thi hành án số 46/QĐ-CCTHADS ngày 31/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ với nội dung “*...Chấm dứt việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của ông Nguyễn Văn C...*”

Do đó, Văn phòng C3 đã chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, Văn phòng C3 không đề nghị hủy hợp đồng nêu trên. Nếu người yêu cầu công chứng tự nguyện đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì thực hiện Điều 51 Luật Công chứng 2014. Đồng thời Văn phòng C3 xin xét xử vắng mặt.

** Tại Công văn số 86/ĐTN-VP, ngày 28/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Đ1 trình bày:*

Sau khi xem xét hồ sơ lưu trữ tại văn phòng, có ý kiến như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 3028, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/3/2022 đã được Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Thanh Đ1 chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu của các bên đề nghị quý Tòa giải quyết theo quy định pháp luật.

- Văn phòng C3 đề nghị được vắng mặt trong quá trình xét xử sơ thẩm vụ án nêu trên.

** Tại đơn yêu cầu độc lập, biên bản hòa giải, Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP H3 – Chi nhánh C4 trình bày:*

Ngày 20/4/2022 bà T có vay vốn tại Ngân hàng số tiền là 2.100.000.000 đồng, thời hạn vay là 360 tháng; Ngày 25/5/2022 bà T vay thêm 290.000.000 đồng, thời hạn 60 tháng; Đến ngày 13/9/2022 bà T làm Hợp đồng vay thêm 200.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng; Phương thức trả nợ là trả gốc, lãi hàng tháng. Việc vay có thể chấp QSD đất nêu trên Hợp đồng thế chấp có đăng ký và công chứng cùng ngày. Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Ngân hàng không đồng ý. Đồng thời Ngân hàng có yêu cầu độc lập, yêu cầu bà Tào Tuyết T phải trả vốn gốc còn lại là 2.530.829.335 đồng và lãi trong hạn, quá hạn tạm tính đến ngày 17/10/2022 là 3.478.631 đồng. Tổng cộng vốn, lãi là 2.534.308.402 đồng. Nếu bà T không trả được nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thi hành án.

** Tại bản tự khai ngày 20/3/2023, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích L trình bày:*

Ngày 20/4/2022 bà Tào Tuyết T sinh năm 1984 có đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích L, thành phố Cần Thơ yêu cầu công chứng Hợp đồng thế chấp toàn bộ QSD đất. Bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP H3 – Chi nhánh C4.

Tài sản thế chấp là QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 178599 (Số vào sổ cấp giấy GCN : CS04774) do UBND quận N cấp ngày 04/9/2014. Địa chỉ hẻm B, đường C tháng B, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Diện tích khuôn viên đất 119,50m², loại đất ở tại đô thị, tờ bản đồ 252, thửa 05.

Sau khi kiểm tra các giấy tờ, sơ tra trên hệ thống thông tin công chứng tất cả các đương sự nêu trên đều có xuất trình đầy đủ giấy tờ tùy thân như căn cước công dân, sổ hộ khẩu, giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở QSD đất ở và các giấy tờ khác có liên quan theo đúng trình tự quy định pháp luật. Xét thấy yêu cầu của tất cả các đương sự nêu trên là hợp lệ, Văn phòng Công chứng đã công chứng Hợp đồng thế chấp toàn bộ QSD đất. Công chứng viên đã thông qua toàn bộ nội dung Hợp đồng thế chấp toàn bộ QSD đất số 2805, Quyền số

02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 20/4/2022. Ngoài Hợp đồng thế chấp nêu trên, Công chứng viên Văn phòng C3 Nguyễn Thị Bích L không ký, chứng nhận bất kỳ Hợp đồng nào liên quan đến việc chấm dứt, hủy bỏ Hợp đồng thế chấp QSD đất nêu trên cho đến thời điểm này. Đồng thời xin xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm;

Các đương sự có mặt giữ nguyên yêu cầu, các bị đơn và người liên quan khác vắng mặt.

Tại bản án sơ thẩm số 89/2023/DSST ngày 24/5/2023 của TAND quận Ninh Kiều tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng N.

- Tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất sau đây vô hiệu gồm:

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 06 tháng 3 năm 2017 giữa ông Nguyễn Thế N3 với ông Nguyễn Văn C, được Văn phòng Công chứng 24h, công chứng số 1057, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 06/3/2017 vô hiệu.

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 31 tháng 5 năm 2021 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Dương Thị Bích V với ông Phạm Thị C1, được Văn phòng C3, công chứng số 1804, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 31/5/2021 vô hiệu.

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 30 tháng 3 năm 2022 giữa bà Phạm Thị C1, ông Dương Văn S với bà Tào Tuyết T, được Văn phòng C3, công chứng số 3028, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 30/3/2022 vô hiệu.

QSD đất các Hợp đồng vô hiệu nêu trên là thửa đất số 252, tờ bản đồ số 05, diện tích 119,50m², loại đất ở đô thị; tọa lạc Hẻm B, đường 3 tháng 2, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. Theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH04774, được UBND quận N cấp ngày 04/9/2014 cho ông Nguyễn Thế N3 đứng tên, được chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn C ngày 21/6/2019; Chỉnh lý sang tên cho bà Phạm Thị C1 ngày 08/6/2021; Chỉnh lý tiếp cho bà Tào Tuyết T ngày 05/4/2022; Đăng ký thế chấp ngày 20/4/2022;

- Ghi nhận bà Nguyễn Thị Hồng N tự nguyện thực hiện nghĩa vụ của ông Nguyễn Thế N3 chết để lại, có trách nhiệm trả lại gốc, lãi cho ông Nguyễn Văn C là 486.557.000 đồng và giá trị tài sản trên đất 26.411.680 đồng. Tổng cộng **512.968.680** đồng (Năm trăm mười hai triệu, chín trăm sáu mươi tám ngàn, sáu trăm tám mươi đồng).

- Buộc ông Nguyễn Văn C, bà Dương Thị Bích V phải có trách nhiệm giao trả cho bà Phạm Thị C1 **1.700.000.000** đồng (Một tỷ, bảy trăm triệu đồng).

- Buộc bà Phạm Thị C1, ông Dương Văn S phải có trách nhiệm giao trả cho bà Tào Tuyết T **3.080.498.250** đồng (Ba tỷ, không trăm tám mươi triệu, bốn trăm chín mươi tám ngàn, hai trăm năm mươi đồng).

Đối với các nghĩa vụ trả tiền nêu trên, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;

- Buộc bà Tào Tuyết T phải có trách nhiệm giao trả lại toàn bộ QSD đất và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Hồng N quản lý.

(Vị trí, diện tích căn cứ biên bản thẩm định tại chỗ ngày 20/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ và Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên).

- Những người thừa kế của ông Nguyễn Thế N3 căn cứ Bản án có hiệu lực pháp luật để đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất nêu trên cho các đồng thừa kế cùng đứng tên theo quy định của pháp luật về đất đai hoặc có tranh chấp di sản thừa kế QSD đất này sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP H3.

- Buộc bà Tào Tuyết T phải có trách nhiệm trả nợ gốc, lãi cho Ngân hàng Thương mại cổ phần H3 là: **2.453.454.070** đồng (Hai tỷ, bốn trăm năm mươi ba triệu, bốn trăm năm mươi bốn ngàn, không trăm bảy mươi đồng) và tính lãi tiếp tục theo Hợp đồng tín dụng kể từ ngày 25/5/2023 cho đến khi trả xong nợ.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 4090/2022/BĐ, ngày 20 tháng 4 năm 2022 được ký kết giữa bà Tào Tuyết T với Ngân hàng TMCP H3 tài sản là QSD đất thửa đất số 252, tờ bản đồ số 05, diện tích 119,50m², loại đất ở đô thị; tọa lạc Hẻm B, đường 3 tháng 2, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ, được Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích L công chứng số 2805, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 20/4/2022 là vô hiệu.

- Buộc Ngân hàng TMCP H3 phải giao trả bản chính Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH04774, được UBND quận N cấp ngày 04/9/2014 cho ông Nguyễn Thế N3 đứng tên, được chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn C ngày 21/6/2019; Chỉnh lý sang tên cho bà Phạm Thị C1 ngày 08/6/2021; Chỉnh lý tiếp cho bà Tào Tuyết T, ngày 05/4/2022; Đăng ký thế chấp ngày 20/4/2022 cho bà Nguyễn Thị Hồng N quản lý.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí thẩm định, án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 02/6/2023 Ngân hàng TMCP H3 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị công nhận Hợp đồng thế chấp và được phát mãi tài sản để thu hồi nợ.

Ngày 05/7/2023 ông Nguyễn Văn C, bà Dương Thị Bích V có đơn kháng cáo trễ hạn. Tại Quyết định số 13 ngày 07/8/2023 của TAND thành phố Cần Thơ không chấp nhận kháng cáo quá hạn của ông C, bà V.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Ngân hàng người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện ủy quyền của Ngân hàng cho rằng quá trình cho vay và thực hiện thế chấp có tiến hành thẩm định tài sản, tại thời điểm thế chấp bà T là chủ sử dụng hợp pháp, không có tranh chấp, Ngân hàng là người thứ ba ngay tình, nên án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp là chưa phù hợp.

- Luật sư phía nguyên đơn đưa ra các căn cứ để cho rằng tư cách của Nguyên đơn bà N là hợp lý vì đây là kiện tranh chấp đất đòi lại QSD đất của cha chết để lại, nếu có phát sinh thừa kế thì giải quyết thành vụ án khác. Việc kháng cáo của Ngân hàng yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp là không có căn cứ, bởi vì: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông C với ông N3 là vô hiệu do giả tạo nhằm che đậy một giao dịch khác; Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C với bà C1 cũng bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật; Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà C1 với bà T cũng bị vô hiệu, do đất đang tranh chấp nhưng các bên thực hiện chuyển nhượng là vi phạm Luật đất đai 2013, vi phạm điều cấm của pháp luật; Do các Hợp đồng chuyển nhượng trước bị vô hiệu, nên bà T thực hiện thế chấp với Ngân hàng khi đất đang tranh chấp là không đúng quy định, ngoài ra Ngân hàng không tiến hành thẩm định tài sản thế chấp... Đề nghị bác kháng cáo của Ngân hàng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về tố tụng: thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với các đương sự, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua xem xét hồ sơ và chứng cứ, nhận thấy:

+ Xác định nguồn gốc thửa đất tranh chấp số 252, tờ bản đồ 05, diện tích 119,5m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại hẻm B, đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ, theo Giấy chứng nhận QSD đất số CH04774, cấp ngày 04/9/2014 cho ông Nguyễn Thế N3, về hàng thừa kế của ông N3 là vợ, con và mẹ ông N3.

Như vậy, thửa đất trên hình thành trong thời kỳ hôn nhân hợp pháp với bà Nguyễn Thị S1, ngoài ra khi bà S1 khởi kiện bị đơn ông C thì bà S1 thỏa thuận với ông C, ông C đưa cho bà S1 số tiền 1.050.000.000 đồng, bà S1 sẽ rút đơn khởi kiện ông C. Tòa án, cấp sơ thẩm không làm rõ việc bà S1 đã nhận số tiền này và xử lý trong cùng vụ án, do đó giải quyết không triệt để vụ án.

+ Về tư cách khởi kiện của nguyên đơn của bà N: Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N, giao phần đất tranh chấp cho bà quản lý là chưa phù hợp, chưa đúng theo quy định pháp luật. Chưa đảm bảo quyền lợi ích hợp

pháp cho những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan do chưa xác định đầy đủ tư cách nguyên đơn của những người thừa kế.

Từ những phân tích trên nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, trong việc thu thập chứng cứ dẫn đến việc xét xử không đảm bảo về nội dung mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần hủy án, xét xử lại mới đảm bảo quyền, lợi ích của đương sự.

Bản án sơ thẩm của TAND quận Ninh Kiều tuyên xử là chưa phù hợp với quy định pháp luật. Đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại (có phát biểu kèm theo).

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện giữa bà Nguyễn Thị Hồng N với ông Nguyễn Văn C, bà Phạm Thị C1 với bà Tào Tuyết T xác định là “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”; Tranh chấp giữa Ngân hàng TMCP H3 với bà Tào Tuyết T là “Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Hợp đồng thế chấp” các tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do bị đơn cư trú tại quận N, thành phố Cần Thơ nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

[2]. Về tố tụng:

Do Giấy chứng nhận QSD đất ông N3 đứng tên đã được chỉnh lý từ ông N3 sang ông C, từ ông C sang bà C1, từ bà C1 sang bà T và bà T thế chấp cho Ngân hàng đã được đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N. Căn cứ điểm 2 Mục II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của TAND Tối cao hướng dẫn việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSD đất, mà Giấy chứng nhận QSD đất này được cấp trên cơ sở thực hiện từ Hợp đồng là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của Quyết định hành chính cá biệt, nên không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Trường hợp có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển QSD đất vô hiệu thì cơ quan chức năng căn cứ Bản án, Quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định.

Ông N3 chết ngày 30/6/2019, theo Giấy chứng nhận kết hôn thì ông N3 và bà S1 kết hôn vào ngày 11/6/2015; Theo bản tự khai của bà S1 ngày 10/3/2022 (bút lục 522) thì bà S1 và ông N3 có với nhau 02 người con là Nguyễn Nhứt P, sinh năm 2009 và Nguyễn Thế Thông Đ2, sinh năm 2012.

Năm 2020, sau khi ông N3 chết, bà S1 là vợ của ông N3 khởi kiện ông C ra TAND quận Ninh Kiều, sau đó giữa ông C với bà S1 làm Tờ thỏa thuận ngày 26/5/2021 tại Văn phòng Công chứng Đỗ Thị H2, nội dung ông C đưa cho bà S1 số tiền 1.050.000.000 đồng, bà S1 sẽ rút đơn khởi kiện để ông C chuyển nhượng cho người khác. Ông C đã giao đủ tiền cho bà S1 theo giấy biên nhận ngày 09/6/2021. Sau khi Tòa án ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án ngày 26/5/2021, tháng 6/2021 ông C đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất này cho bà C1, bà C1 tiếp tục chuyển nhượng cho bà T, bà T thế chấp Ngân hàng để vay nợ.

Như vậy, thửa đất trên hình thành trong thời kỳ hôn nhân giữa ông N3 với bà Nguyễn Thị S1, sau khi bà S1 khởi kiện ông C thì giữa bà S1 và ông C có thỏa thuận ông C đưa cho bà S1 số tiền 1.050.000.000 đồng, bà S1 sẽ rút đơn khởi kiện ông C. Tòa án, cấp sơ thẩm chưa đối chất làm rõ việc thỏa thuận này, có hay không việc bà S1 đã nhận số tiền này để xử lý trong cùng vụ án là chưa giải quyết triệt để vụ án. Tuy nhiên do triệu tập ông C và bà S1 đều vắng mặt nên cấp sơ thẩm chưa thể làm rõ được việc này.

Xét tư cách khởi kiện của nguyên đơn của bà N, theo bà N trình bày, bà là con ruột của ông N3 và bà Đ3, giữa ông N3 và bà Đ3 có 02 người con là bà và một người con nữa nhưng chết lúc nhỏ nhưng bà không nhớ rõ. Bà Đ3 hiện sinh sống tại Hàn Quốc, ông N3 và bà Đ3 ly hôn vào khoảng năm 1977, bà sống cùng bà Đ3 từ lúc nhỏ, sau đó bà về S sinh sống cho đến nay. Năm 2008 ông N3 kết hôn với bà Lưu Thị Tuyết H1, bà H1 và ông N3 ly hôn vào năm 2010 tại Quyết định công nhận sự thuận tình ly hôn ngày 13/01/2010 của TAND huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định thuận tình ly hôn ông bà xác định không có con chung và tài sản chung nên Tòa cấp sơ thẩm không đề cập đến. Tuy nhiên, hồ sơ tại cấp sơ thẩm cũng không có lời khai của bà Đ3, bà H1 để xác định tài sản hiện bà N tranh chấp có nguồn gốc hình thành từ thời gian nào? Có bao nhiêu người con? Có con nuôi hay con riêng nào khác hay không? Để xác định việc nguyên đơn bà N đứng ra khởi kiện đúng tư cách hay không? Bao nhiêu đồng thừa kế? Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N và giao phần đất tranh chấp cho bà quản lý là chưa phù hợp, chưa đảm bảo tính chính xác theo quy định pháp luật, chưa đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho các đương sự, chưa có tính khả thi tại giai đoạn thi hành án.

Từ những phân tích trên cho thấy, cấp sơ thẩm có thiếu sót trong việc thu thập chứng cứ dẫn đến việc xét xử chưa đảm bảo về nội dung mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần hủy án để xét xử lại nhằm đảm bảo quyền, lợi ích của đương sự. Tuy nhiên do các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nên việc thu thập chứng cứ để làm rõ các vấn đề liên quan đến việc giải quyết vụ án gặp khó khăn, nên xem đây là lỗi khách quan của cấp sơ thẩm.

Đối với yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng về việc công nhận Hợp đồng thế chấp giữa bà T với Ngân hàng để được phát mãi tài sản để thu hồi nợ. Xét yêu cầu này đồng nghĩa với việc xét công nhận các giao dịch dân sự và các hợp đồng chuyển nhượng

giữa các bên khi có hiệu lực. Tuy nhiên, như trên nhận định do cấp sơ thẩm chưa xem xét đầy đủ các tình tiết của việc chuyển nhượng ban đầu giữa ông N3 với ông C và thỏa thuận giữa ông C với bà S1, nên chưa thể xem xét đến Hợp đồng chuyển nhượng tiếp theo, do vậy chưa xem xét Hợp đồng thế chấp giữa bà T với Ngân hàng tại cấp phúc thẩm, yêu cầu này sẽ được xem xét lại tại giai đoạn sơ thẩm.

[3]. Mặt khác khi giải quyết lại vụ án cấp sơ thẩm cần xác định hàng thừa kế ông N3 gồm có vợ và các con, mẹ ông N3 là bà Phạm Thị S2 chết trước hay sau ông N3 nên cần đưa các con bà S2 là người đồng thừa kế tham gia tố tụng đầy đủ. Về mặt nội dung cần xem xét đánh giá cụ thể đầy đủ việc chuyển nhượng QSD đất từ ông Nguyễn Thế N3 sang cho ông Nguyễn Văn C. Thỏa thuận giữa ông C và bà S2 ngày 26/5/2021 để xem xét trong cùng vụ án, xác định lỗi của các bên trong việc thực hiện giao dịch dân sự, giải quyết hậu quả theo quy định; Trên cơ sở đó xem xét Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất từ ông Nguyễn Văn C sang cho bà Phạm Thị C1 và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất từ bà Phạm Thị C1, ông Dương Văn S sang bà Tào Tuyết T. Cũng như xem xét Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp QSD đất giữa bà Tào Tuyết T với Ngân hàng TMCP H3 và yêu cầu độc lập của Ngân hàng về yêu cầu bà T trả nợ theo Hợp đồng tín dụng và xử lý tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật, trên cơ sở thu thập chứng cứ và xem xét toàn diện chứng cứ nhằm đảm bảo quyền lợi cho các đương sự.

[4]. Xét lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Nguyên đơn là chưa có cơ sở để chấp nhận như nhận định nêu trên.

[5]. Quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6]. Về chi phí thẩm định, định giá: Chưa giải quyết

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chưa giải quyết

[8]. Về án phí phúc thẩm: Ngân hàng không phải chịu án phí nên được nhận lại tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 89/2023/DSST ngày 24/5/2023 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ đã xét xử sơ thẩm, giữa: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng N với Bị đơn: ông Nguyễn Văn C, bà Phạm Thị C1, bà Tào Tuyết T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Chuyển toàn bộ hồ sơ về Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

- Về án phí sơ thẩm và chi phí thẩm định, đo đạc: Chưa giải quyết.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng TMCP H3 – Chi nhánh C4 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0001201 ngày 12/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 10/5/2024.

Trường hợp bản án, 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 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:

- VKSND TPCT;
- TAND Q. Ninh Kiều;
- CC THADS Q. Ninh Kiều;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ

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

Phan Thị Hồng Dung