

Bản án số: 292/2024/DSPT

Ngày: 09/7/2024

Vụ án: “Tranh chấp Hợp đồng tín dụng;

Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng thế chấp

QSD đất”

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: Bà **Lê Thị Minh Trang**

Bà **Võ Bích Hải**

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông **Huỳnh Minh Đức** – 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 **Nguyễn Văn Phi** – Kiểm sát viên.

Ngày 08 và 09 tháng 7 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 46 /2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng; Hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng thế chấp QSD đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 273/2024/QĐXXPT-DS, ngày 05 tháng 6 năm 2024.

Do bản án sơ thẩm số 284/2023/DSST ngày 09/11/2023 của TAND quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ có kháng cáo, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP Đ1**

Địa chỉ: **Số B, N, phường T, quận H, thành phố Hà Nội;**

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Đình L** – Chủ tịch HĐQT

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Hoàng Trung N** (Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2020)

Người đại diện theo ủy quyền lại: Bà **Huỳnh Thị Mỹ D** – Chuyên viên tố tụng (Có mặt).

Ông **Lê Tiến Đ**, Phó Giám đốc Khối Quản lý và tái cấu trúc tài sản (Vắng mặt).

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

* Bị đơn: Bà **Nguyễn Thanh T**, sinh năm: 1972 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số A, T, phường C, quận N, tp .;

Chỗ ở hiện nay: Số A, T, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông **Võ Hoàng K**, sinh năm: 1967 (Có mặt).
- Bà **Võ Thị Thúy N1**, sinh năm: 1986 (Vắng mặt).
- Ông **Trần Minh T1**, sinh năm: 1982 (Xin xét xử vắng mặt).
- Ông **Võ Hoàng T2**, sinh năm: 1964 (Vắng mặt).
- Ông **Nguyễn Văn T3**, sinh năm: 1970 (Xin xét xử vắng mặt).
- Ông **Võ Hữu V**, sinh năm: 1989 (Xin xét xử vắng mặt).
- Bà **Nguyễn Thị Pha L1**, sinh năm: 1994 (Xin xét xử vắng mặt).
- Ông **Võ Tùng T4**, sinh năm: 1985 (Xin xét xử vắng mặt).
- Bà **Tăng Thị Diệu H**, sinh năm: 1960 (Xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông **T2**, bà **Thúy N2**: Ông **Nguyễn Hoàng M**, sinh năm: 1978 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã G, huyện P, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông **K**: Luật sư **Nguyễn Văn L2** - Công ty **L4** thuộc Đoàn Luật sư thành phố C. (Có mặt)

- Bà **Nguyễn Phượng H1**, sinh năm: 1969 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, đường C, phường A, quận N, tp .

- **Văn phòng C**

Địa chỉ: Số C, N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ. (Xin xét xử vắng mặt)

- **Văn phòng C1**

Địa chỉ: Số C, N, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ. (Xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn **Ngân hàng TMCP Đ1**, Bị đơn bà **Nguyễn Thanh T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Tại Bản tự khai, biên bản hòa giải Nguyên đơn **Ngân hàng TMCP Đ1 (P)** có đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào năm 2010, bà **Nguyễn Thanh T** có thỏa thuận ký kết 02 Hợp đồng tín dụng số 118/2010/HĐTD và 119/2010/HĐTD cùng ngày 03/11/2010 với **Ngân hàng TMCP P1** trước đây nay sáp nhập vào **Ngân hàng TMCP Đ1 (P)** để vay số tiền là 1.200.000.000 đồng, thỏa thuận lãi suất trong hạn là 1,0%/tháng trong 03 tháng đầu, sau đó áp dụng lãi suất thả nổi, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn; Thỏa

thuận thời gian vay của Hợp đồng tín dụng số 119 vay 700.000.000 đồng là 156 tháng; Hợp đồng số 118 vay 500.000.000 đồng, thời gian vay là 48 tháng, phương thức thanh toán trả góp gốc lãi trả hàng tháng. Sau khi vay bà **T** đã trả gốc của 02 hợp đồng được số tiền là 116.640.231 đồng; trả lãi 127.750.354 đồng. Tổng cộng gốc lãi là 244.390.585 đồng (có bảng kê chi tiết kèm theo). Sau đó không thanh toán cho đến nay.

Để đảm bảo cho số nợ trên bà **T** có thể chấp 02 hợp đồng thế chấp:

- Hợp đồng thế chấp số 118, ngày 29/10/2010 thế chấp 02 QSD đất:

+ QSD đất thứ nhất tại thửa 377+378, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.879m², loại đất trồng lúa, theo Giấy CNQSD đất số CH00228 cấp ngày 18/8/2010 do bà **T** đứng tên.

+ QSD đất thứ hai tại thửa 915, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.785m², loại đất lúa, theo Giấy CNQSD đất số CH 00226 cấp ngày 18/8/2010 do bà **T** đứng tên. Tất cả QSD đất tọa lạc **xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ**.

- Hợp đồng thế chấp số 119, ngày 29/10/2010 thế chấp QSD đất tại thửa đất số 1057, tờ bản đồ 1, diện tích 4.946m² loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm. Tọa lạc **ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ**.

Nay **P** yêu cầu bà **T** phải trả nợ gốc tính đến ngày 31/10/2023 là 1.083.359.769 đồng và lãi gồm lãi trong hạn và quá hạn là 3.137.306.703 đồng. Tổng cộng gốc, lãi yêu cầu là 4.220.666.472 đồng. Yêu cầu tính lãi phát sinh theo các hợp đồng tín dụng cho đến khi trả nợ xong. Nếu không trả nợ được thì yêu cầu xử lý tài sản thế chấp chiếu theo hợp đồng thế chấp số 118/2010/HĐTC-CN.Tranoc và hợp đồng thế chấp số 119/2010/HĐTC-CN.Tranoc cùng ngày 29/10/2010 để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu độc lập hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hợp đồng thế chấp của ông **Võ Hoàng K** thì Ngân hàng không đồng ý.

* *Tại Bản tự khai, biên bản hòa giải bị đơn bà **Nguyễn Thanh T** trình bày:*

Bà có vay tiền của **Ngân hàng TMCP P1** trước đây qua 02 Hợp đồng tín dụng vào năm 2010 với tổng số tiền vay là 1.200.000.000 đồng, với thỏa thuận lãi suất vay, thời gian vay như phía Nguyên đơn trình bày. Sau khi vay bà có trả nợ gốc, lãi đến tháng 7/2011 được tổng cộng là 244.390.585 đồng theo như trình bày của nguyên đơn. Việc vay bà có ký 02 Hợp đồng thế chấp với tài sản đảm bảo cho số nợ vay là các QSD đất nêu trên. Sau khi vay không nhớ năm nào do không còn khả năng trả nợ nên bà có cùng với Ngân hàng làm biên bản thỏa thuận giao tài sản để trả nợ, hiện biên bản bàn giao bà không có giữ, từ khi đó cho đến sau này không thấy Ngân hàng nói gì, đến năm 2021 thì Ngân hàng lại khởi kiện bà. Nay bà yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện và chỉ đồng ý trả nợ gốc, không đồng ý trả lãi, hàng năm bà có ký biên bản với Ngân hàng là hỗ trợ chỉ đất thế chấp, có lúc Ngân hàng đưa giấy trắng cho bà ký, bà không rõ nội dung. Hiện bà đã làm ăn bị phá sản, và bà đã ký hợp tác, giao tài sản cho Ngân hàng, nhưng Ngân hàng không xử lý mà kéo dài, nay đề nghị Ngân hàng miễn giảm lãi.

Về nguồn gốc các QSD đất mà bà đứng tên và thế chấp cho Ngân hàng là bà nhận chuyển nhượng từ **K**, các hợp đồng này là có thật, thông qua trung gian bà **H1**, nhận chuyển nhượng với giá 1.200.000.000 đồng, số tiền này bà giao cho bà **H1** nhận,

giá ghi trong hợp đồng chỉ ghi 700.000.000 đồng, việc giao tiền này không có làm văn bản giấy tờ gì. Lúc nhận chuyển nhượng chỉ có 01 căn nhà cũ mái ngói của ông **K** phía sau, do chưa có nhu cầu sử dụng nhà, đất nên chưa yêu cầu ông **K** giao nhà đất. Nay ông **K** yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng các QSD đất nêu trên bà cũng đồng ý, nhưng ông **K** phải có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng.

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

- *Tại Bản tự khai, biên bản hòa giải ông **Võ Hoàng K** trình bày:*

Các QSD đất nêu trên trước đây là của ông, do ông đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất. Trên phần đất có căn nhà của ông, mô mã của gia tộc và cây ăn trái. Bên cạnh đó vào năm 2007 ông có cho con ruột là bà **Thúy N2** xây dựng 01 căn nhà kiên cố kích thước 08m x 30m, để gia đình sinh sống từ đó cho đến nay.

Vào tháng 7/2010, do cần vốn để làm ăn nên ông có nhờ bà **H1** giới thiệu để vay số tiền là 230.000.000 đồng bằng hình thức thế chấp 02 giấy chứng nhận QSD đất. Vào ngày 29/7/2010, bà **H1** kêu ông cùng vợ là **Lê Thị D1** (đã chết) đến Văn phòng Công chứng 24^h, để ký hợp đồng và ông đã giao các giấy chứng nhận QSD đất bản gốc cho bà **H1** và bà **H1** đã giao cho ông số tiền 230.000.000 đồng.

Đến tháng 3/2011, ông liên hệ với bà **H1** trả số nợ vay 230.000.000 đồng để lấy lại giấy đất, nhưng liên hệ không được.

Sau đó ông tìm hiểu mới biết các Giấy chứng nhận QSD đất của ông đã làm 03 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà **T** vào ngày 29/7/2010 và bà **T** đã đi đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất tên bà **T** và thế chấp vay vốn Ngân hàng.

Nay ông yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông với bà **T** và hủy các Hợp đồng thế chấp giữa bà **T** với Ngân hàng, ông đồng ý trả lại cho bà **H1** số tiền 230.000.000 đồng. Đồng thời yêu cầu Ngân hàng trả lại các Giấy chứng nhận QSD đất cho ông, để ông thực hiện sang tên Giấy chứng nhận QSD đất.

Ông thực sự không có chuyển nhượng các QSD đất cho bà **T**, ông không có nhận 1.200.000.000 đồng của bà **T**. Ông chỉ có nhận 230.000.000 đồng của bà **H1** giao.

*-Tại Bản tự khai, biên bản hòa giải ông **Võ Hoàng T2**, có đại diện uỷ quyền ông **Nguyễn Hoàng M** trình bày:*

Ông **T2** là anh ruột của ông **K** là con của ông **Võ Văn Ú** đã chết, từ năm 1990 cha của ông **T2**, đã tặng cho ông **T2** 03 thửa 377, 378, 915 đất lúa ông đã sử dụng đất từ đó cho đến nay, hiện đang trồng sầu riêng. Năm 1995, do nhầm lẫn và do anh, em trong gia đình, nên khi đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSD đất thì do ông **Võ Hoàng K** đứng tên, sau đó ông có yêu cầu ông **K** điều chỉnh lại giấy đất, nhưng do giấy chứng nhận bị thất lạc chưa làm được, nay lại biết giấy chứng nhận bị thế chấp Ngân hàng. Ông **T2** yêu cầu các bên liên quan gồm Ngân hàng, ông **K** giao trả lại cho ông giấy đất để ông sang tên.

*- Tại Bản tự khai, biên bản hòa giải bà **Võ Thị Thúy N1** có đại diện theo uỷ quyền ông **Nguyễn Hoàng M** trình bày:*

Bà N1 là con ruột của ông K, thống nhất như lời trình bày của ông K. Hiện nay bà có căn nhà kiên cố ở thửa đất 1057. Ông K chỉ cầm cố giấy đất cho bà H1 để vay tiền chứ không có chuyển nhượng, đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu của ông K hủy Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng thế chấp QSD đất.

- Tại tờ tự khai ngày 25/10/2023 ông Nguyễn Văn T3, ông Võ Hữu V, bà Nguyễn Thị Pha L1, ông Võ Tùng T4, bà Tăng Thị Diệu H, ông Trần Minh T1 trình bày: Thống nhất như lời trình bày của ông Võ Hoàng K và bà Võ Thị Thúy N1, đồng thời xin xét xử vắng mặt.

- Tại Bản tự khai, biên bản hòa giải bà Nguyễn Phượng H1 trình bày:

Vào năm 2010, do ông K vay ở Ngân hàng Nông nghiệp quá hạn và ông K có nhu cầu vay vốn để lấy giấy chứng nhận QSD đất ra. Nên bà là cháu của ông K, nên ông K có nhờ bà kiếm người vay dùm. Bà nhờ bà T đứng tên giấy chứng nhận QSD đất để vay Ngân hàng bằng hình thức ông K phải làm Hợp đồng chuyển nhượng cho bà T. Sau khi bà T đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất, thì bà T đã đi vay Ngân hàng và thế chấp cho đến nay. Đối với số tiền vay Ngân hàng bà T chỉ đứng tên vay dùm, toàn bộ số tiền vay 1.200.000.000 đồng là bà nhận do bà Tâm g lại, sau đó bà giao lại ông K 230.000.000 đồng và bà là người trả gốc lãi cho Ngân hàng 244.390.585 đồng sau khi vay. Ngoài ra thời điểm đó ông K còn nợ Ngân hàng N3 – Chi nhánh P2 khoản 200.000.000 đồng và bà cũng trả số tiền này để lấy giấy chứng nhận QSD đất ra.

Nay trong số nợ gốc 1.083.359.769 đồng còn lại, ông K có trách nhiệm trả 230.000.000 đồng cho Ngân hàng, số tiền còn lại bà đồng ý trả vô cho đủ 1.083.359.769 đồng cho Ngân hàng. Đối với lãi bà không đồng ý trả.

- Tại Văn bản số 126/VPCC, ngày 26 tháng 9 năm 2023 Văn phòng Công chứng 24^h trình bày:

Các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Hoàng K và vợ là bà Lê Thị D1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thanh T do Văn phòng Công chứng 24^h chứng nhận số 322, 323 và 324, quyền số 05/2010/CC-SCC/HĐGD ngày 29/7/2010 được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Văn phòng Công chứng 24^h đồng ý cung cấp bản sao văn bản công chứng đối với các Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên và bản photocopy các giấy tờ khác có liên quan cho TAND Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ để phục vụ cho việc xét xử và xin xét xử vắng mặt.

- Tại Văn bản ngày 29 tháng 9 năm 2023 Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích L3 trình bày:

Ngày 29/10/2010, Phòng C2 (nay là Văn phòng C1) có công chứng Hợp đồng thế chấp số 5296, 5297 quyền số 02/2010/TP/CC – SCC/HĐGD. Bên nhận thế chấp: Ngân hàng TMCP P1 – P3. Do ông Huỳnh Minh T5 là đại diện pháp nhân. Bên thế chấp: Bà Nguyễn Thanh T, sinh năm 1972, Chứng minh nhân dân số 361459714 do Công an C3 cấp ngày 29/05/2009.

Sau khi kiểm tra các giấy tờ, suu tra trên hệ thống thông tin công chứng không có ngăn chặn hay đơn khiếu nại, xét thấy yêu cầu của đương sự là hợp lệ, Công chứng

viên đã thông qua toàn bộ nội dung Hợp đồng thế chấp đồng thời đương sự đã đọc lại, hiểu và đã đồng ý ký tên vào Hợp đồng thế chấp trước mặt Công chứng viên theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Công chứng viên đã tiếp nhận, thụ lý hồ sơ, tiến hành chứng nhận 02 Hợp đồng thế chấp số 5296, 5297, quyền số 02/2010/TP/CC-SCC/HĐGD chứng nhận ngày 29/10/2010.

Nay, hồ sơ trên có xảy ra tranh chấp, Văn phòng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ kiện, đề nghị Tòa án cho Văn phòng công chứng được vắng mặt trong hòa giải và xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm;

- *Đại diện nguyên đơn trình bày:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Nguyễn Thanh T phải có trách nhiệm trả nợ gốc cho Ngân hàng TMCP Đ1 số tiền là 1.083.359.769 đồng và lãi trong hạn và quá hạn tính đến ngày 09/11/2023 là 3.144.986.948 đồng; Tổng cộng gốc, lãi yêu cầu là 4.228.346.717 đồng (Có bảng kê kèm theo) và tính lãi tiếp tục theo hợp đồng cho đến khi trả nợ xong; Trường hợp bà T không trả được nợ thì yêu cầu phát mãi các tài sản thế chấp nêu trên để thi hành án; Đối với việc bà H1 đồng ý tự nguyện với bà T trả nợ cho Ngân hàng thì giữa bà H1 và bà T tự thỏa thuận với nhau, Ngân hàng chỉ yêu cầu người trả nợ là bà T vì đã ký kết Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng.

Ngoài ra đại diện Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K, do việc bà T lập Hợp đồng thế chấp các QSD đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật, Ngân hàng có tiến hành thẩm định khi cho vay, có báo cáo định giá bất động sản, có xác nhận của chính quyền địa phương.

- *Ông Võ Hoàng K trình bày:* Giữ nguyên như lời trình bày nêu trên, việc ông ký tên chuyển nhượng đất cho bà T là nhằm mục đích nhờ bà T vay tiền dùm, thông qua trung gian là bà H1. Nay chỉ đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền gốc 230.000.000 đồng và lãi suất theo quy định; Yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp, Hợp đồng chuyển nhượng các QSD đất nêu trên, yêu cầu Ngân hàng trả lại các Giấy chứng nhận QSD đất cho ông.

- *Đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị Thúy N1, ông Võ Hoàng T2 trình bày:* Thống nhất như ý kiến của ông Võ Hoàng K.

- *Bà Nguyễn Phương H1 trình bày:* Giữ nguyên ý kiến như trình bày ở các phiên hòa giải trước đây, vào năm 2010, bà là cháu vợ ông K, biết ông K có nhu cầu vay vốn, bà có làm trung gian cho ông K ký các hợp đồng chuyển nhượng các QSD đất nêu trên cho bà T để bà T thế chấp vay Ngân hàng, sau khi bà T vay được 1.200.000.000 đồng giao hết cho bà nhận, bà có giao lại cho ông K 230.000.000 đồng, số tiền còn lại bà trả nợ cho Ngân hàng một phần và chi tiêu cá nhân. Nay bà yêu cầu ông K trả 230.000.000 đồng vốn gốc cho Ngân hàng, phần còn lại bà sẽ có trách nhiệm trả cho Ngân hàng, về lãi xin Ngân hàng miễn giảm.

Tại bản án sơ thẩm số 284/2023/DSST ngày 09/11/2023 của TAND quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn **Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 (P)**;

- Buộc bà **Nguyễn Thanh T** phải có trách nhiệm trả cho **Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1** số nợ gốc là **853.359.769** đồng, lãi trong hạn là **779.190.055** đồng và lãi quá hạn là **1.538.445.396** đồng; Tổng cộng gốc, lãi là **3.170.995.220** đồng (Ba tỷ, một trăm bảy mươi triệu, chín trăm chín mươi lăm ngàn, hai trăm hai mươi đồng); và phải chịu lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính từ ngày 10/11/2023 cho đến khi trả xong nợ.

- Ghi nhận ông **Võ Hoàng K** có trách nhiệm trả cho **Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1** số nợ gốc **230.000.000** đồng; lãi trong hạn là **40.820.685** đồng, lãi quá hạn là **786.530.812** đồng; Tổng cộng gốc, lãi phải trả là **1.057.351.497** đồng (Một tỷ, không trăm năm mươi bảy triệu, ba trăm năm mươi một ngàn, bốn trăm chín mươi bảy đồng) và phải chịu lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính từ ngày 10/11/2023 cho đến khi trả xong nợ.

- Bác yêu cầu của nguyên đơn **Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1** về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với các hợp đồng thế chấp tài sản số 118/2010/HĐTC-CN.Tranoc và hợp đồng thế chấp số 119/2010/HĐTC-CN.Tranoc cùng ngày 29/10/2010; **Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1** có trách nhiệm giải chấp giao trả bản gốc các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông **Võ Hoàng K**, khi ông **K** đã thực hiện xong phần nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Võ Hoàng K**;

- Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đây vô hiệu:

+ Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29 tháng 7 năm 2010 giữa ông **Võ Hoàng K** với bà **Nguyễn Thanh T**, Hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng 24^h công chứng số 323, quyền số 05/2010/TP/CC-SCC/HĐGD, thửa đất số 1057, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.946m², gồm đất thổ cư và LNK, tọa lạc **ấp T, xã T, huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (nay là xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ)**;

+ Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29 tháng 7 năm 2010 giữa ông **Võ Hoàng K** với bà **Nguyễn Thanh T**, Hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng 24^h công chứng số 324, quyền số 05/2010/TP/CC-SCC/HĐGD, thửa đất số 377+378, tờ bản đồ số 03, diện tích 4.879m², loại đất 2L, tọa lạc **ấp T, xã T, huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (nay là xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ)**;

+ Hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29 tháng 7 năm 2010 giữa ông **Võ Hoàng K** với bà **Nguyễn Thanh T**, Hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng 24^h công chứng số 322, quyền số 05/2010/TP/CC-SCC/HĐGD, thửa đất số 915, tờ bản đồ số 03, diện tích 4.879m², loại đất 2L, tọa lạc **ấp T, xã T, huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (nay là xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ)**;

- Tuyên bố các hợp đồng thế chấp tài sản sau đây vô hiệu:

+ Hợp thế chấp tài sản số 118/2010/HĐTC-CN.Tranoc, ngày 29 tháng 10 năm 2010 giữa **Ngân hàng TMCP PI (nay là Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1)** với bà **Nguyễn Thanh T**, Hợp đồng được **Phòng C2 (nay là Văn phòng C1)** công chứng số

5297, quyền số 02/2010/TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P, thành phố Cần Thơ ngày 03/11/2010; Tài sản là thửa đất số 377+378, tờ bản đồ số 03, diện tích 4.879m², loại đất 2L, tọa lạc ấp T, xã T, huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (nay là xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ) và thửa đất số 915, tờ bản đồ số 03, diện tích 4.879m², loại đất 2L, tọa lạc ấp T, xã T, huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (nay là xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ);

+ Hợp thế chấp tài sản số 119/2010/HĐTC-CN.Tranoc, ngày 29 tháng 10 năm 2010 giữa Ngân hàng TMCP P1 (nay là Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1) với bà Nguyễn Thanh T, Hợp đồng được Phòng C2 (nay là Văn phòng C1) công chứng số 5296, quyền số 02/2010/TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện P, thành phố Cần Thơ ngày 03/11/2010; Tài sản là thửa đất số 1057, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.946m², gồm đất thổ cư và LNK, tọa lạc ấp T, xã T, huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (nay là xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ);

Ông Võ Hoàng K được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xóa thế chấp và đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật khi ông thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng TMCP Đ1.

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

Ngày 22/11/2023 Bị đơn bà Nguyễn Thanh T có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm về phần tuyên vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng giữa tôi và ông K, đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng và cho quyền phát mãi tài sản để trả nợ cho Ngân hàng.

Ngày 23/11/2023 Ngân hàng có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng cụ thể là công nhận hiệu lực của các Hợp đồng thế chấp để Ngân hàng được quyền yêu cầu mãi tài sản thế chấp thu hồi nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng là người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, Bị đơn kháng cáo nhưng vắng mặt, các đương sự khác giữ nguyên yêu cầu.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K cho rằng:

Quá trình cho vay Ngân hàng không phải người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ trong giao dịch dân sự; cụ thể thời điểm năm 2010 khi Ngân hàng cho vay thì tài sản trên đã do ông T2 sử dụng các thửa 377, 378, 915 phần đất có cây trồng là các loại cây lâu năm của ông T2 trồng nhiều năm; Đối với thửa số 1057 trên đất còn có nhà của ông K và nhà của bà Thúy N2 xây dựng năm 2007 trước thời điểm Ngân hàng cho vay, ngoài ra có 03 ngôi mộ trên đất cùng nhiều cây trồng khác do gia đình ông K, bà N2 trồng. Thực tế Ngân hàng không thẩm định nên không phát hiện có gia đình ông K, bà N2, ông T2 đang sử dụng đất, trên đất có nhà, cây trồng và khu mộ gia tộc trên đất; và việc hiện trạng phần đất thực tế sử dụng qua đo đạc thực tế và phần đất thể hiện trên Giấy chứng nhận QSD đất khi cho vay là khác nhau; dẫn đến việc cho vay và thế chấp tài sản trên là ảnh hưởng đến quyền lợi của người thứ ba. Do đó, Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình trong giao dịch thế chấp này.

Đối chiếu với vị trí đất và Bản đồ địa chính do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C lập khi Tòa án xem xét, thẩm định tại chỗ thì vị trí đất thửa 377, 378 hoàn toàn không tiếp giáp mặt tiền như mô tả tại Báo cáo thẩm định số 015 mà Ngân hàng cung cấp. Đối với thửa 915 thì “không tiếp giáp mặt tiền”, không thuộc vị trí “đoạn Cầu N, giáp đường T đi T” như báo cáo thể hiện mà tiếp giáp với thửa 377, 378 cách thửa 1057 hơn 3 km.

Từ đó chứng minh rằng khi cho vay thì Ngân hàng chỉ thẩm định trên hồ sơ vay, không khảo sát, không thẩm định thực tế nên khi cho vay tài sản có người thứ 3 đang quản lý sử dụng đất, có công trình, vật kiến trúc trên đất nhưng chưa có ý kiến của họ, nên Ngân hàng không được xem là người thứ 3 ngay tình. Tòa sơ thẩm tuyên vô hiệu các hợp đồng thế chấp là phù hợp. Đề nghị bác kháng cáo của Ngân hàng, đình chỉ kháng cáo của bà T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Quan điểm phát biểu của Kiểm sát viên:

- Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử, thư ký thực hiện đúng qui 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: Căn cứ tài liệu chứng cứ và diễn biến tại phiên tòa cho thấy Bản án sơ thẩm phân tích đánh giá và tuyên là có căn cứ. Ngân hàng kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ mới nào khác, từ đó không có cơ sở để xem xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng. Bị đơn bà T kháng cáo nhưng vắng mặt nên đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đề nghị bác kháng cáo của Ngân hàng, đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bà T; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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]. Xét về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết:

Giữa Ngân hàng TMCP P1 trước đây, đã được sáp nhập vào Ngân hàng TMCP Đ1 với bà Nguyễn Thanh T có thỏa thuận ký kết các Hợp đồng tín dụng với nhau, do một bên có đăng ký kinh doanh và có mục đích lợi nhuận, nên đây là vụ án dân sự tranh chấp về “Hợp đồng tín dụng” và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K có đơn yêu cầu độc lập về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà T và hủy Hợp đồng thế chấp QSD đất giữa Ngân hàng với Bị đơn bà T là tranh chấp về “Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng thế chấp QSD đất”, do Bị đơn cư trú tại quận N, thành phố Cần Thơ nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND quận Ninh Kiều theo quy định tại khoản Điều 26. điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

Đối với một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng có người đại diện ủy quyền tham gia phiên tòa, vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt; Đối với bị

đơn vắng mặt nhưng đã triệu tập hợp lệ, nên căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo qui định.

Về luật áp dụng, căn cứ theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 đối với giao dịch dân sự về Hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp, về bảo vệ người thứ ba ngay tình giữa hai Bộ luật Dân sự năm 2005 và năm 2015 có những quy định khác nhau, nên căn cứ Điểm a Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì áp dụng quy định Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết.

Căn cứ Điểm 2 Mục II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao có hướng dẫn các Giấy chứng nhận QSD đất 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 phải hủy Giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Trường hợp xem xét Hợp đồng chuyển QSD đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ Bản án, Quyết định của Tòa án để điều chỉnh biến động hoặc cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn;

[3.1]. Về yêu cầu đòi nợ theo Hợp đồng tín dụng.

Xét thấy, Ngân hàng P (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) khởi kiện yêu cầu bà T trả nợ trong Hợp đồng tín dụng đã cung cấp được bản sao các Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết, các kế ước nhận nợ, biên bản làm việc, bảng kê chi tiết tính gốc, lãi của từng Hợp đồng tín dụng tương ứng với thời gian chưa trả gốc, lãi và sự thừa nhận nợ của bà T tại các Biên bản hòa giải công khai chứng cứ và đơn yêu cầu khẩn thiết ngày 30/10/2023, nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy có đủ cơ sở xác định bà T có ký Hợp đồng tín dụng vay vốn tại Ngân hàng TMCP P trước đây nay được sáp nhập vào Ngân hàng P và chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ khi đến hạn, nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu trả nợ gốc là có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu tính lãi trong hạn, lãi quá hạn. Theo quy định tại Điều 91 Luật Các tổ chức tín dụng có quy định “*Tổ chức tín dụng và khách hàng có quyền thỏa thuận lãi suất, phí cấp tín dụng trong hoạt động ngân hàng của tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật*”. Xét thấy căn cứ các Hợp đồng tín dụng các bên đều có thỏa thuận trong hợp đồng về mức lãi suất trong hạn, lãi quá hạn theo từng thời điểm và tại phiên tòa sơ thẩm Nguyên đơn đã cung cấp Bảng kê chi tiết tính lãi suất trong hạn và quá hạn tương ứng với số vốn vay, thời gian vay và thời điểm sau cùng đã trả một phần gốc lãi, do đó việc yêu cầu lãi trong hạn, quá hạn của Nguyên đơn theo Hợp đồng tín dụng là có cơ sở chấp nhận.

Đối với việc bà T yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện cho thấy: Căn cứ các Biên bản làm việc về việc cam kết nợ và đồng ý giao tài sản trả nợ mà Ngân hàng cung cấp vào các năm 2014, 2017 và Biên bản lần sau cùng là ngày 06/9/2018 thì bà T đều thừa nhận có ký các Biên bản làm việc này giữa bà và Ngân hàng. Tuy nhiên đến ngày 01/12/2020 Ngân hàng có đơn khởi kiện bà T, vì vậy căn cứ Điều 162 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 157 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về bắt đầu lại thời hiệu khởi

kiện, thì trường hợp này được xác lập thời hiệu khởi kiện, do đó bà **T** phải có trách nhiệm trả lãi suất theo Hợp đồng tín dụng cho Ngân hàng theo quy định.

Đối với việc bị đơn bà **T** cho rằng khi ký các Biên bản làm việc này bà ký vào giấy trắng, bị lừa dối; Xét đây chỉ là lời trình bày của bà, ngoài ra bà không có cung cấp được chứng cứ gì chứng minh nên không có cơ sở để xem xét.

[3.2]. Về tài sản thế chấp để đảm bảo cho các Hợp đồng tín dụng, bao gồm các tài sản:

- QSD đất tại thửa 377+378, tờ bản đồ số 3, diện tích 4.879m², loại đất trồng lúa, theo Giấy chứng nhận QSD đất số **CH00228** cấp ngày 18/8/2010 do bà **T** đứng tên.

- QSD đất tại thửa 915, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.785m², loại đất lúa, theo Giấy chứng nhận QSD đất số **CH 00226** cấp ngày 18/8/2010 do bà **T** đứng tên. Tất cả QSD đất tọa lạc **xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ**.

- QSD đất thửa đất số 1057, tờ bản đồ 1, diện tích 4.946m² loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm. Tọa lạc **ấp T, xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ**.

Căn cứ Biên bản thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá ngày 11/7/2023 của TAND quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ và của Hội đồng định giá kết quả như sau:

-Về quyền sử dụng đất:

+ Căn cứ Bản trích đo địa chính số 991/TTKTTNMT, ngày 11/9/2023 thửa 1057 có diện tích là 5.787.7m² loại đất ONT và CLN.

+ Căn cứ Bản trích đo địa chính số 992/TTKTTNMT, ngày 11/9/2023: Thửa 377 có diện tích 2785,0m² loại đất lúa; Thửa 378 có diện tích 2094m² loại đất lúa; Thửa 915 có diện tích 1377.9m² loại đất lúa và sử dụng một phần thửa 379 có diện tích 1317.5m² loại đất lúa (Tổng cộng 2695.4m²).

+ Giá đất ở nông thôn theo giá ban hành của **UBND thành phố C** là 660.000 đồng/m²; Giá đất cây lâu năm là 144.000 đồng/m²; Giá đất lúa là 120.000 đồng/m²;

- Đối với các thửa đất 377, 378, được **UBND huyện P** cấp ngày 18/8/2010 cho bà **Nguyễn Thanh T** đứng tên có thời hạn sử dụng đất đến ngày 17/4/2015; Thửa đất 915 được **UBND huyện P** cấp ngày 18/8/2010 cho bà **Nguyễn Thanh T** đứng tên có thời hạn sử dụng đất đến ngày 20/4/2015.

Căn cứ Công văn số 927/CN.VPĐKĐĐ, ngày 30/10/2023 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện P**, thành phố Cần Thơ: “*Căn cứ khoản 2 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định: hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp khi hết thời hạn sử dụng đất được tiếp tục sử dụng đất theo thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 126 và khoản 3 Điều 210 Luật Đất đai mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất.*”

Trường hợp hộ gia đình, cá nhân theo quy định tại khoản 2 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 có nhu cầu xác nhận lại thời hạn sử dụng đất trên Giấy chứng nhận thì thực hiện trình tự thủ tục theo quy định tại khoản 3 Điều 74 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ”; Do đó Tòa án tiến hành xem xét giải quyết theo thủ tục chung.

- Về các tài sản trên đất tại thửa đất 1057 gồm:

+ Nhà của bà **Võ Thị Thúy NI:**

Nhà chính: Nhà trệt, khung bê tông, cột thép, móng bê tông, cột thép, tường gạch 10cm, trần nhựa, mái tole, nền gạch men; Diện tích 111,49m²; giá trị sử dụng 90%;

Giá trị 119,49m² x 3.680.000 đồng/m² x 90% = 395.750.880 đồng;

Nhà sau: Khung cột bê tông đúc sẵn, mái tole, vách tole, không trần, nền gạch tàu, móng bê tông cốt thép; Diện tích 44,66m², giá trị sử dụng 60%;

Giá trị: 44,66m² x 0,8 x 3.510.000 đồng/m² x 60% = 75.243.168 đồng;

Mái che trước: Khung cột thép, mái tole, không vách, nền xi măng; Diện tích 28,91m²; giá trị sử dụng 90%;

Giá trị 28,91m² x 945.000 đồng/m² x 0,9 = 24.587.955 đồng;

Mái che bên hông nhà: Khung cột thép, mái tole, không vách, nền gạch bê tông, tự chèn; Diện tích 38,36m²; Giá trị sử dụng 90%;

Giá trị: 38,36m² x 945.000 đồng/m² x 0,9 = 32.625.180 đồng;

Mái che gắn nhờ trên công trình khác: Diện tích 04m², giá trị sử dụng 90%;

Giá trị: 04m² x 400.000 đồng/m² x 90% = 1.440.000 đồng;

+ Nhà của ông **Võ Hoàng K:**

Nhà chính: Nhà trệt, khung móng bê tông, cột thép, mái ngói, không trần, nền gạch bông; Diện tích 130,84m²; Giá trị sử dụng 25%;

Giá trị: 130,84m² x 3.950.000 đồng/m² x 25% = 129.204.500 đồng;

Mái che: Khung cột bê tông đúc sẵn, mái tole, không vách, nền xi măng; Diện tích 13,3m²; Giá trị sử dụng 70%;

Giá trị: 13,3m² x 1,1 x 515.000 đồng/m² x 70% = 5.274.115 đồng;

Nhà mô: Nhà mô chính khung móng bê tông cốt thép, mái tole, trần nhựa, nền gạch men, bên trong có 03 ngôi mộ bê tông cốt thép kiên cố; Diện tích 37,21m²;

Giá trị 37,21m² x 0,6 x 2.030.000 đồng/m² = 45.321.780 đồng; Có 03 ngôi mộ bê tông, cốt thép, kiên cố; Giá trị 03 cái x 6.749.000 đồng/m² = 20.247.000 đồng;

Nhà mô phụ: Khung cột sắt, mái tole, không vách, nền lán xi măng, bên trong có 01 mộ bê tông cốt thép, kiên cố; Diện tích 11,02m²;

Giá trị: 11,02m² x 0,6 x 540.000 đồng/m² = 3.570.480 đồng; 01 ngôi mộ bê tông cốt thép, kiên cố là 6.749.000 đồng;

Nhà sau: Cột bê tông đúc sẵn, mái tole, vách tole, nền đan; Diện tích 26,95m²; Giá trị còn 30%;

Giá trị 26,95m² x 1.910.000 đồng/m² x 0,8 x 30% = 12.353.880 đồng;

Một nhà vệ sinh độc lập: Không có hầm tự hoại giá trị là 4.750.000 đồng;

Hồ chứa xây tô trên mặt đất: Có đà giằng, đà kiềng và đáy hồ bằng bê tông cốt thép, xây tô tường 10cm; Diện tích 42,32m²; Giá trị còn 30%;

Giá trị: 42,32m² x 1.236.000 đồng/m² x 30% = 15.629.256 đồng;

- *Về cây trồng trên thửa đất 1057 của ông **Võ Hoàng K:***

Mít loại A: 05 cây x 1.075.000 đồng/cây = 5.375.000 đồng;

Mít loại C: 32 cây x 374.000 đồng/cây = 11.968.000 đồng;

Sầu riêng loại A: 07 cây x 4.133.000 đồng/cây = 28.931.000 đồng;

Sầu riêng loại C: 74 cây x 1.282.000 đồng/cây = 94.868.000 đồng;

Nhãn loại A: 03 cây x 1.898.000 đồng/cây = 5.694.000 đồng;

H2 loại A: 60 cây x 225.000 đồng/cây = 13.500.000 đồng;

Cau loại A: 16 cây x 580.000 đồng/cây = 9.280.000 đồng;

Dừa loại A: 15 cây x 865.000 đồng/cây = 12.975.000 đồng;

Ổi loại A: 10 cây x 270.000 đồng/cây = 2.700.000 đồng;

- *Các cây trồng trên thửa đất 377, 378, 915 của ông **Võ Hoàng T2:***

Sầu riêng loại A: 130 cây x 4.133.000 đồng/cây = 537.290.000 đồng;

Nhận thấy tài sản là các QSD đất nêu trên, trong vụ án này là đối tượng tranh chấp của cả hai hợp đồng là Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và Hợp đồng thế chấp. Do vậy, Hội đồng xét xử xem xét giải quyết các hợp đồng như sau:

Xét thấy để xử lý hợp đồng thế chấp này cần phải xem xét giải quyết yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **K** về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên giữa ông **K** với bà **T**.

[3.2.1]. Xét thấy cả 03 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được ký kết cùng ngày 29 tháng 7 năm 2010 đối với các thửa đất nêu trên, được các bên tự nguyện ký kết, đã được Văn phòng C và Bị đơn bà **T** đã đi đăng ký và được UBND huyện P, thành phố Cần Thơ cấp các Giấy chứng nhận QSD đất do bà đứng tên gồm: Giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số **CH00226**, ngày 18/8/2010 (Thửa đất 915); Giấy chứng nhận số **CH00227**, ngày 18/8/2010 (Thửa đất 1057); Giấy chứng nhận số **CH00228**, ngày 18/8/2010 (Thửa 377; 378). Tuy nhiên qua lời trình bày của ông **K**, bà **H1** cho rằng đây chỉ là hợp đồng giả tạo, chứ thật sự các bên không có chuyển nhượng, mà ông **K** ký chuyển nhượng để nhằm mục đích vay tiền và sau khi ký chuyển nhượng cho bà **T**, bà **T** vay Ngân hàng và giao tổng số tiền 1.200.000.000 đồng cho bà **H1**, bà **H1** đã giao lại cho ông **K** 230.000.000 đồng, bà **T** cũng thống nhất như lời khai của bà **H1** là sau khi vay được tiền bà đã giao hết cho bà **H1**, hiện nay ông **K** yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng các QSD đất này bà **T** cũng đồng ý, nhưng yêu cầu ông **K** có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng.

Mặc khác căn cứ theo Biên bản thẩm định tại chỗ xác định được tại thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng các QSD đất này trên đất có nhiều căn nhà kiên cố, nhà mồ, các công trình xây dựng khác và cây lâu năm của gia đình ông **K** cùng các con đang sử dụng tại thửa 1057; Đối với 03 thửa đất 377, 378, 915 do anh ruột ông **K** là

ông T2 đang sử dụng trồng cây lâu năm sầu riêng, nhưng các Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đều không đề cập gì đến các tài sản trên đất này.

Ngoài ra giá chuyển nhượng ghi trong hai hợp đồng là 700.000.000 đồng, nhưng cùng thời điểm này các QSD đất này lại được thế chấp Ngân hàng vay đến 1.200.000.000 đồng và như thừa nhận của các bên trình bày thì ông K cũng không nhận đủ số tiền chuyển nhượng, tiền chuyển nhượng QSD đất do bà T nhận giao cho bà H1, chứ không phải giao cho ông K. Song song đó Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được xem là hợp đồng song vụ, nhưng kể từ khi ông K và bà T ký kết các Hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay thì gia đình ông K và ông T2 vẫn quản lý sử dụng nhà, đất từ năm 2010 cho đến nay, khi đó phía bà T vẫn không có ý kiến gì.

Theo quy định tại Điều 407 Bộ luật Dân sự, thì đối với các tranh chấp về hợp đồng mà cụ thể là Hợp đồng chuyển nhượng, Hợp đồng thế chấp QSD đất, đơn yêu cầu độc lập của ông K có nội dung cho rằng các hợp đồng giả tạo để nhằm mục đích vay tiền, thì lẽ ra ông K phải yêu cầu Tòa tuyên bố hợp đồng vô hiệu, chứ không phải yêu cầu hủy hợp đồng, bởi vì theo quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự thì hủy hợp đồng là do một bên vi phạm hợp đồng, là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận ký kết trong hợp đồng hoặc một trong các bên vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng; Tuy nhiên, về hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy hợp đồng đều dẫn đến các bên không phải thực hiện hợp đồng. Vì vậy đơn yêu cầu độc lập của ông K vẫn không vượt quá nội dung giải quyết của hợp đồng vô hiệu, nên vẫn được xem xét yêu cầu độc lập và cần điều chỉnh lại nội dung nhận định, tuyên án cho phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, có đủ căn cứ xác định cả ba Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các đương sự nêu trên là hợp đồng giả tạo để che giấu cho một giao dịch dân sự khác đó là hợp đồng vay tài sản, nên căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005, thì hợp đồng giả tạo này sẽ bị vô hiệu và hợp đồng bị che giấu là hợp đồng vay tài sản vẫn có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

[3.2.2]. Xét về hai hợp đồng thế chấp QSD đất nêu trên, thấy rằng: Các hợp đồng thế chấp này được ký kết giữa Ngân hàng với bà T là người đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất và cũng để bảo đảm cho hợp đồng tín dụng giữa bà T với Ngân hàng; Các hợp đồng thế chấp được lập bằng văn bản có công chứng và đăng ký tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, nên phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự 2005 và Luật Đất đai.

Tuy nhiên tại Khoản 2 Điều 138 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu có quy định: *“Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba vô hiệu...”*

Ngoài ra căn cứ Mục III.1 Công văn số 02/TANDTC-PC, ngày 02/8/2021 của TAND tối cao hướng dẫn đối với trường hợp hợp đồng thế chấp tài sản để vay tiền tại Ngân hàng mà chủ cũ vẫn còn đang sử dụng nhà, đất có quy định như sau: *...Khi ký hợp đồng thế chấp tài sản, Ngân hàng không thẩm định, xác minh không biết chủ cũ vẫn quản lý, sử dụng nhà đất hoặc đã thẩm định nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh những người đang sử dụng này biết việc thế chấp tài sản này. Trong*

trường hợp này, bên nhận thế chấp tài sản (Ngân hàng) không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự 2015 và mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC, do vậy, hợp đồng thế chấp tài sản cũng vô hiệu.

Tại Mục III.4 Công văn số 02/TANDTC-PC, ngày 02/8/2021 của TAND tối cao hướng dẫn là Theo Công văn số 64/TANDTC-PC thì trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, QSD đất và đã thế chấp nhà, QSD đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật, căn cứ Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu. Như vậy, vướng "hướng dẫn này có áp dụng đối với các giao dịch thế chấp phát sinh trước ngày 01/01/2017 mà nay có tranh chấp không? thì được Tòa án nhân dân tối cao giải đáp hướng dẫn như sau:

“Khoản 1 Điều 156 của Luật Ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015 được sửa đổi, bổ sung theo Luật số 63/2020/QH14 năm 2020 quy định: Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng từ thời điểm bắt đầu có hiệu lực. Văn bản quy phạm pháp luật được áp dụng đối với hành vi xảy ra tại thời điểm mà văn bản đó đang có hiệu lực. Trong trường hợp quy định của văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực trở về trước thì áp dụng theo quy định đó.

Như vậy, về nguyên tắc chung, hành vi xảy ra ở thời điểm nào thì áp dụng pháp luật ở thời điểm đó. Khi văn bản quy phạm pháp luật cụ thể có quy định khác, như quy định có hiệu lực trở về trước (hồi tố) thì mới được áp dụng khác với nguyên tắc chung nêu trên.

Căn cứ quy định nêu trên, hướng dẫn tại Phần 1 Mục I của Công văn số 64/TANDTC-PC được áp dụng đối với các giao dịch dân sự được thực hiện kể từ ngày 01/01/2017 mà không áp dụng đối với các giao dịch dân sự được thực hiện trước ngày 01/01/2017”.

Từ những quy định trên, xét thấy các Hợp đồng thế chấp QSD đất giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thanh T được ký kết vào năm 2010, thời điểm này Bộ luật Dân sự 2005 có hiệu lực, mà quy định tại Điều 138 Bộ luật Dân sự 2005 có quy định về bảo vệ người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu, thì có quy định nếu giao dịch dân sự đầu tiên vô hiệu, thì giao dịch dân sự đối với người thứ ba cũng vô hiệu theo và việc áp dụng này cũng được hướng dẫn tại Mục III.4 của Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 nêu trên. Ngoài ra tại hướng dẫn tại Mục III.1 Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021, Ngân hàng chưa có chứng cứ chứng minh được có thẩm định, xác minh một cách đầy đủ để cho bà T thế chấp các QSD đất nêu trên vay vốn tại Ngân hàng và gia đình ông K, ông T2 đang quản lý sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất biết có việc thế chấp các QSD đất này. Tại phiên tòa đại diện Ngân hàng có cung cấp thủ tục thẩm định của Ngân hàng là các Báo cáo định giá bất động sản do cán bộ Ngân hàng lập; 03 đơn xin xác nhận của bà T do UBND xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ xác nhận vào ngày 01/11/2010 có nội dung toàn bộ các QSD đất nêu trên không có cho thuê, cho mượn, cho ở nhờ ... Tuy nhiên trên thực tế từ trước, trong và cho đến nay thì gia đình ông K, ông T2 đang quản lý sử dụng QSD đất này, do vậy các xác nhận này của UBND xã T, huyện P đã không tiến hành kiểm tra xác minh trên thực tế, mà căn cứ vào lời trình bày của bà T để xác nhận là chưa chính xác.

Vì vậy chưa đủ căn cứ để công nhận hiệu lực của hai Hợp đồng thế chấp QSD đất nêu trên, nên cấp sơ thẩm tuyên bố các Hợp đồng thế chấp này bị vô hiệu bởi các căn cứ nêu trên là phù hợp.

Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu, thấy rằng đối với Hợp đồng chuyển nhượng do đây là hợp đồng giả tạo, để che giấu cho hợp đồng vay tài sản, do đó vô hiệu ngay từ khi các bên ký kết, vì vậy không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Về các QSD đất hiện do ông **K** đang quản lý sử dụng, nên không đặt vấn đề phải trả cho nhau những gì đã nhận. Ông **K** được quyền căn cứ Bản án này để liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất theo quy định. Đối với việc ông **T2** cho rằng các thửa đất 377, 378, 915 là ông được cha, mẹ cho nhưng để ông **K** đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất trước đây, nên ông **T2** và ông **K** sẽ thỏa thuận về vấn đề này khi các Giấy chứng nhận QSD đất được giải chấp, nếu có tranh chấp phát sinh sẽ được giải quyết thành vụ án khác.

Đối với giải quyết hậu quả của Hợp đồng thế chấp vô hiệu, thì cũng không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên trong thực hiện giao dịch bảo đảm, tuy nhiên căn cứ Khoản 2 Điều 15 Nghị định số 163/NĐ-CP, ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ hướng dẫn về giao dịch bảo đảm có quy định: “*Giao dịch bảo đảm vô hiệu không làm chấm dứt hợp đồng có nghĩa vụ được bảo đảm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Căn cứ Hướng dẫn này thì mặc dù hợp đồng thế chấp vô hiệu, nhưng hợp đồng tín dụng ký kết giữa bà **T** và Ngân hàng vẫn có hiệu lực, nên các bên phải thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng.

Đối với việc giải quyết hợp đồng vay tài sản giữa ông **K**, bà **H1**, giữa bà **T** với Ngân hàng. Xét thấy như thừa nhận của các bên ông **K** cũng thừa nhận vào năm 2010 ông đưa bản gốc các Giấy chứng nhận QSD đất cho bà **H1** và ký Hợp đồng chuyển nhượng các QSD đất này cho bà **T** có công chứng là nhằm mục đích vay tiền và ông cũng đã được bà **H1** giao 230.000.000 đồng, nay ông cũng đồng ý tự nguyện trả số tiền gốc, lãi này cho Ngân hàng. Bà **H1** cũng thừa nhận sau khi bà **T** vay được 1.200.000.000 đồng giao cho bà, bà đã giao cho ông **K** 230.000.000 đồng, số tiền còn lại bà trả được một phần gốc, lãi đã vay và tiêu xài cá nhân, bà yêu cầu ông **K** trả lại số tiền đã nhận cho Ngân hàng, còn phần tiền bà sử dụng riêng bà cũng đồng ý trả lại cho Ngân hàng, còn đối với bà **T** thì cũng đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng với ông **K**, nhưng yêu cầu ông **K** phải trả nợ cho Ngân hàng.

Qua các trình bày trên thấy rằng, các Hợp đồng chuyển nhượng và Hợp đồng thế chấp nêu trên vô hiệu, là có lỗi của ông **K** vì muốn vay tiền và qua trung gian bà **H1**, ông tự nguyện đưa các Giấy chứng nhận QSD đất bản gốc, ông cùng vợ đến Văn phòng công chứng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng để hướng đến mục đích vay tiền, bà **H1** là người trung gian nhận tiền của bà **T** sau khi bà **T** vay được tiền từ Ngân hàng giao cho ông **K** 230.000.000 đồng như yêu cầu của ông, nên hợp đồng vay tài sản này vẫn có hiệu lực, phần tiền còn lại bà **H1** quản lý sử dụng và bà **T** là người trực tiếp ký kết Hợp đồng tín dụng và nhận tiền vay từ Ngân hàng. Ông **K** đồng ý trả số tiền mà ông đã nhận cùng lãi suất cho Ngân hàng, chứ không phải trả cho bà **H1**, bà **H1** cũng thống nhất việc này, mặc dù Ngân hàng không có yêu cầu ông **K** trả nợ, nhưng các QSD đất thế chấp nêu trên là của ông **K**, nên việc tự nguyện trả số nợ gốc lãi cho Ngân

hàng như nêu trên là phù hợp với ý chí ban đầu của ông giao Giấy đất cho bà **H1**, bà **T** để được vay tiền. Do đó để giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu nêu trên, cần ghi nhận ông **K** tự nguyện trả số nợ gốc 230.000.000 đồng và lãi suất theo quy định của Ngân hàng cho Ngân hàng, phần tiền còn lại bà **T** có trách nhiệm trả cho Ngân hàng số nợ gốc, lãi còn lại theo Hợp đồng tín dụng.

Đối với phần trách nhiệm trả nợ của bà **H1** mặc dù bà **H1** đồng ý cùng bà **T** trả nợ cho Ngân hàng, tuy nhiên do Ngân hàng chỉ yêu cầu bà **T** trả, vì vậy bà **T** và bà **Hoàng t** thỏa thuận với nhau về việc trả nợ này, nếu một trong các bà thực hiện trả nợ xong cho Ngân hàng thì có quyền yêu cầu người còn lại trả lại cho mình hoặc khởi kiện thành vụ án khác.

Như trên nhận định thì đối với việc bà **H1**, bà **T** không đồng ý trả lãi cho Ngân hàng là không có căn cứ để chấp nhận.

Từ những phân tích trên cần buộc bà **Nguyễn Thanh T** có trách nhiệm trả số nợ gốc, lãi cho **Ngân hàng TMCP Đ1** với số tiền gốc, lãi đến ngày 09/11/2023, nợ gốc là 853.359.769 đồng, lãi trong hạn là 779.190.055 đồng và lãi quá hạn là 1.538.445.396 đồng; Tổng cộng gốc, lãi là 3.170.995.220 đồng. Ghi nhận ông **Võ Hoàng K** tự nguyện trả nợ gốc cho Ngân hàng là 230.000.000 đồng, đến nay lãi trong hạn là 40.820.685 đồng, lãi quá hạn là 786.530.812 đồng; Tổng cộng nợ gốc, lãi phải trả là 1.057.351.497 đồng.

[4]. Về kháng cáo của Ngân hàng, kháng cáo của bà **Nguyễn Thanh T:**

Ngân hàng kháng cáo yêu cầu công nhận hiệu lực của các Hợp đồng thế chấp 118 và 119 ngày 29/10/2010. Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm Ngân hàng không cung cấp thêm chứng cứ mới nào khác để chứng minh việc thẩm định tài sản một cách đầy đủ và đảm bảo theo qui định của pháp luật, do vậy không có cơ sở để xem xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng. Bản án sơ thẩm phân tích đánh giá về phần này là có căn cứ được giữ nguyên.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bà **T**, tại phiên tòa phúc thẩm bà **T** vắng mặt dù đã triệu tập hợp lệ và được xem như từ bỏ quyền kháng cáo nên đình chỉ đối với yêu cầu kháng cáo này của bà.

Đối với các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên.

[5]. Về chi phí thẩm định, định giá: Do TAND huyện Phong Điền và TAND quận Ninh Kiều thực hiện; Tòa **huyện P** đã chi phí hết 1.950.000 đồng, nguyên đơn Ngân hàng đã nộp tạm ứng xong; Tòa **Ninh K1** đã chi phí hết 16.123.340 đồng, nguyên đơn Ngân hàng đã nộp tạm ứng 15.000.000 đồng. Xét thấy do yêu cầu về việc công nhận hợp đồng thế chấp của Ngân hàng không được chấp nhận, nên Ngân hàng phải chịu chi phí tố tụng này, buộc **Ngân hàng TMCP Đ1** phải nộp thêm 1.123.340 đồng.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải nộp án phí theo quy định của pháp luật, những phần phải thực hiện nghĩa vụ và không được chấp nhận yêu cầu theo 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.

[7]. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Do kháng cáo của Ngân hàng và bà **T** không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo qui định.

[8]. *Về lời trình bày của Luật sư*: Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông **Võ Hoàng K** đưa ra các lập luận cho rằng hợp đồng thế chấp là vô hiệu và đề nghị y án sơ thẩm là phù hợp.

[9]. *Quan điểm của Viện kiểm sát*: Nhận xét và đề nghị của Kiểm sát viên việc chấp về nội dung giải quyết vụ án là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 296, khoản 1 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:

- Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ của Ngân hàng, đơn kháng cáo hợp lệ của bà **Nguyễn Thanh T**.

- Về nội dung: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của **Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1**.

Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bà **Nguyễn Thanh T**.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn **Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 (P)**;

- Buộc bà **Nguyễn Thanh T** phải có trách nhiệm trả cho **Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1** số nợ gốc là **853.359.769** đồng, lãi trong hạn là **779.190.055** đồng và lãi quá hạn là **1.538.445.396** đồng; Tổng cộng gốc, lãi là **3.170.995.220** đồng (Ba tỷ, một trăm bảy mươi triệu, chín trăm chín mươi lăm ngàn, hai trăm hai mươi đồng); và phải chịu lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng tính từ ngày 10/11/2023 cho đến khi trả xong nợ.

- Ghi nhận ông **Võ Hoàng K** có trách nhiệm trả cho **Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1** số nợ gốc **230.000.000** đồng; lãi trong hạn là **40.820.685** đồng, lãi quá hạn là **786.530.812** đồng; Tổng cộng gốc, lãi phải trả là **1.057.351.497** đồng (Một tỷ, không trăm năm mươi bảy triệu, ba trăm năm mươi một ngàn, bốn trăm chín mươi bảy đồng) và phải chịu lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính từ ngày 10/11/2023 cho đến khi trả xong nợ.

- Bác yêu cầu của nguyên đơn **Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1** về việc yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với các hợp đồng thế chấp tài sản số 118/2010/HĐTC-CN.Tranoc và hợp đồng thế chấp số 119/2010/HĐTC-CN.Tranoc cùng ngày 29/10/2010; **Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1** có trách nhiệm giải chấp giao trả bản gốc các Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên cho ông **Võ Hoàng K**, khi ông **K** đã thực hiện xong phần nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Võ Hoàng K**.

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

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 29 tháng 7 năm 2010 giữa ông **Võ Hoàng K**, bà **Lê Thị D1** với bà **Nguyễn Thanh T**, Hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng 24^h công chứng số 323, quyền số 05/2010/TP/CC-SCC/HĐGD, thửa đất số 1057, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.946m², gồm đất thổ cư và LNK, tọa lạc **ấp T, xã T, huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (nay là xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ)**;

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 29 tháng 7 năm 2010 giữa ông **Võ Hoàng K**, bà **Lê Thị D1** với bà **Nguyễn Thanh T**, Hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng 24^h công chứng số 324, quyền số 05/2010/TP/CC-SCC/HĐGD, thửa đất số 377+378, tờ bản đồ số 03, diện tích 4.879m², loại đất 2L, tọa lạc **ấp T, xã T, huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (nay là xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ)**;

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 29 tháng 7 năm 2010 giữa ông **Võ Hoàng K**, bà **Lê Thị D1** với bà **Nguyễn Thanh T**, Hợp đồng đã được Văn phòng Công chứng 24^h công chứng số 322, quyền số 05/2010/TP/CC-SCC/HĐGD, thửa đất số 915, tờ bản đồ số 03, diện tích 4.879m², loại đất 2L, tọa lạc **ấp T, xã T, huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (nay là xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ)**;

- Tuyên bố các Hợp đồng thế chấp tài sản sau đây vô hiệu:

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 118/2010/HĐTC-CN.Tranoc, ngày 29 tháng 10 năm 2010 giữa **Ngân hàng TMCP P1 (nay là Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1)** với bà **Nguyễn Thanh T**, Hợp đồng được **Phòng C2 (nay là Văn phòng C1)** công chứng số 5297, quyền số 02/2010/TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký tại Văn phòng đăng ký QSD đất **huyện P, thành phố Cần Thơ** ngày 03/11/2010; Tài sản là thửa đất số 377+378, tờ bản đồ số 03, diện tích 4.879m², loại đất 2L, tọa lạc **ấp T, xã T, huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (nay là xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ)** và thửa đất số 915, tờ bản đồ số 03, diện tích 4.879m², loại đất 2L, tọa lạc **ấp T, xã T, huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (nay là xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ)**;

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 119/2010/HĐTC-CN.Tranoc, ngày 29 tháng 10 năm 2010 giữa **Ngân hàng TMCP P1 (nay là Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1)** với bà **Nguyễn Thanh T**, Hợp đồng được **Phòng C2 (nay là Văn phòng C1)** công chứng số 5296, quyền số 02/2010/TP/CC-SCC/HĐGD, đăng ký tại Văn phòng đăng ký QSD đất **huyện P, thành phố Cần Thơ** ngày 03/11/2010; Tài sản là thửa đất số 1057, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.946m², gồm đất thổ cư và LNK, tọa lạc **ấp T, xã T, huyện Ô, tỉnh Cần Thơ (nay là xã T, huyện P, thành phố Cần Thơ)**.

Ông **Võ Hoàng K** được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xóa thế chấp và đăng ký cấp Giấy chứng nhận QSD đối với các thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật khi ông thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho **Ngân hàng TMCP Đ1**.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà **Nguyễn Thanh T** phải nộp án phí là **95.419.904** đồng (Chín mươi lăm triệu, bốn trăm mười chín ngàn, chín trăm lẻ bốn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Ông **Võ Hoàng K** phải nộp án phí là **43.720.545** đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là **300.000** đồng (Ba trăm ngàn đồng), theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001147, ngày 30/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ; Sau khi khấu trừ ông **K** còn phải nộp **43.420.545** đồng (Bốn mươi ba triệu, bốn trăm hai mươi ngàn, năm trăm bốn mươi lăm đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

- Nguyên đơn **Ngân hàng TMCP Đ1** phải nộp án phí **300.000** đồng (Ba trăm ngàn đồng), nhưng khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là **55.550.000** đồng (Năm mươi lăm triệu, năm trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 003889, ngày 06/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ. Sau khi khấu trừ **Ngân hàng TMCP Đ1** được nhận lại **55.250.000** đồng (Năm mươi lăm triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

4. Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn **Ngân hàng TMCP Đ1** phải nộp án phí **300.000** đồng (Ba trăm ngàn đồng), nhưng khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu số 0000581, ngày 24/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thành án phí (nộp xong). Bà **Nguyễn Thanh T** phải nộp 300.000 đồng, nhưng khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí tại biên lai thu số 0000576, ngày 23/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ thành án phí (nộp xong).

5. Về chi phí thẩm định, định giá:

Ngân hàng thương mại cổ phần Đ1 phải nộp **18.073.340** đồng, nguyên đơn **Ngân hàng TMCP Đ1** đã tạm nộp **16.950.000** đồng. **Ngân hàng TMCP Đ1** phải nộp thêm **1.123.340** đồng (Một triệu, một trăm hai mươi ba ngàn, ba trăm bốn mươi đồng) tại Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 09/7/2024.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,7a 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./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhân:

- TAND q. Ninh Kiều;

- VKSND TP. Cần Thơ;
- CC THADS q. Ninh Kiều;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

Phan Thị Hồng Dung