

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 44/2024/DS-ST

Ngày: 30 - 7 - 2024

V/v: “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; hủy cập nhật thay đổi biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Vân

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Xuân Hiệp

Bà Phùng Thị Hoài Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Quang Huy – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 7 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 07/2022/TLST-DS ngày 28 tháng 01 năm 2022 về việc “Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; hủy cập nhật thay đổi biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng”

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 210/2024/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị C, sinh năm: 1949; địa chỉ: G tổ G thôn A, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Đình A, sinh năm 1975, địa chỉ: Số G Lô F, chung cư T, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; chị Võ Thị Thu H, sinh năm 1990; địa chỉ: Số G tổ G thôn A, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. (theo văn bản ủy quyền ngày 29/7/2022) (Có mặt)

2. Bị đơn: Văn phòng C5; địa chỉ: C Quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1974, Chức vụ: Trưởng Văn phòng. (Có đơn xin vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Văn phòng C5; địa chỉ: Số F Quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đức K, Chức vụ: Trưởng Văn phòng. (Có đơn xin vắng mặt)

3.2. Ngân hàng N4 – Chi nhánh huyện Đ; địa chỉ: Lô I L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện: Ông Lê Thế H1; Chức vụ: Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Trần Đức H2; chức vụ: Phó Giám đốc. (Ông H2 có mặt)

3.3. Ủy ban nhân dân huyện Đ; Địa chỉ: Quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C1; chức vụ: Chủ tịch.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Anh T1; chức vụ: Trưởng phòng tài nguyên môi trường huyện Đ (theo văn bản ủy quyền số 36/GUQ-UBND ngày 26/6/2023) (Có đơn xin vắng mặt)

3.4. Ông Huỳnh Trọng N - Công chứng viên Văn phòng C5; địa chỉ: C Quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. (Có đơn xin vắng mặt)

3.5. Anh Võ Văn N1, sinh năm 1986; địa chỉ: Số G tổ G thôn A, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

3.6. Chị Võ Thị Thu H, sinh năm 1990; địa chỉ: G tổ G thôn A, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

3.7. Chị Võ Thị Kim C2, sinh năm: 1980; địa chỉ: G Lô F, phường E, Quận H, TP Hồ Chí Minh. (Có mặt)

3.8. Anh Võ Thành C3, sinh năm 1975; địa chỉ: 07 tổ G thôn A, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. (Vắng mặt)

3.9. Anh Võ Xuân T2, sinh năm 1983; địa chỉ: A Ấp M, xã P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

3.10. Chị Võ Thị Thanh T3, sinh năm 1973; địa chỉ: D Helicia St Algester B Australia. (Vắng mặt)

Đại diện theo ủy quyền của anh C3, anh T2, chị T3: Anh Nguyễn Đình A,

sinh năm 1975, địa chỉ: Số G Lô F, chung cư T, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh; chị Võ Thị Thu H, sinh năm 1990; địa chỉ: Số G tổ G thôn A, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. (Có mặt)

4. Người làm chứng: Ông Trần Quốc H3, sinh năm: 1978; địa chỉ: Quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Đỗ Thị C và đại diện theo uỷ quyền của bà C là bà Võ Thị Thu H trình bày:

Thửa đất số 431, tờ bản đồ số 02 được UBND Huyện Đ cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 070550 là tài sản vợ chồng bà mua từ trước năm 1975, khi chồng bà là Võ Văn N2 bị đột quỵ chết không để lại di chúc, các con đều còn nhỏ dại nên bà Đỗ Thị C đại diện đứng tên. Đây cũng là căn nhà cả gia đình bà sinh sống từ trước 1975 đến nay, bà và các con bà đã thống nhất làm nơi ở, thờ tự chưa phân chia cho ai mà để lại làm nhà tổ, thờ tự, nơi tụ họp gia đình ngày lễ, tết.

Năm 2019 con gái út của bà là Võ Thị Thu H (sinh năm 1990) có thừa chuyện với bà và các anh chị em trong gia đình về việc xin lập gia đình với bạn trai là Triệu Hiếu T4, gia đình bà ủng hộ việc con gái út lấy chồng. Do gia cảnh neo đơn, bà ốm đau thường xuyên (tiểu đường, điếc, tim mạch,...), không có ai chăm sóc nên bà nói con lấy chồng nhưng phải ở rể và hai đứa đồng ý. Các con bà cũng đều đồng ý “bắt rể” để con gái thuận tiện chăm sóc tôi và thống nhất cưới xong về ở rể, giao bên căn nhà gỗ mà ở cho hai vợ chồng có không gian riêng tư. Gia đình hai bên nhà trai và gái đã định ngày sinh lễ đến nhà gái tổ chức lễ dạm hỏi là ngày 30/8/2019, do vậy các con cháu trong gia đình đều tập họp về trước ít ngày để chuẩn bị.

Võ Văn N1 (là con bà) đã lợi dụng nhân lúc bà nhiều ngày lo lắng lễ cưới hỏi cho con gái, tuổi cao sức yếu, bị điếc nghe rất kém, nhiều bệnh tật kinh niên (tiểu đường, bứu giáp, điếc, hở van tim) lại kém hiểu biết, ít biết chữ và đấng trí, nên Võ Văn N1 đã lợi dụng thời điểm bà không nhận thức và làm chủ hành vi của mình được để lừa dối bà ký hợp đồng tặng cho Võ Văn N1 thửa đất số 431, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận QSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 070550 ngày 09/11/2011 tại Văn Phòng C5 theo Văn bản công chứng số 6177 ngày 26/08/2019 và sau đó cầm vào ngân hàng để lấy tiền tiêu xài cá nhân. Tại thời điểm Văn P công chứng Nguyễn Đức T công chứng Hợp đồng tặng cho do con bà Võ Văn N1 đã lừa dối bà, thì Văn phòng công chứng đã không kiểm tra, xem xét rõ, không xác minh, xác định rõ tại thời điểm

đó: Bà hoàn toàn có đủ nhận thức, tỉnh táo hay không, có bị khiếm khuyết về đọc, viết và nghe không, có bị lừa dối không. Bà có phải thực sự tặng cho quyền sử dụng đất trên cho Võ Văn N1 không hay bị Võ Văn N1 lợi dụng lòng tin của một người mẹ già yếu, đãng trí, kém hiểu biết, ít biết chữ để lừa dối bà. Trên thực tế và tại thời điểm công chứng hợp đồng, Văn phòng C5 đã không thực hiện các thủ tục đó, cũng không có bất kỳ người con nào hay người thân thiết nào của bà (ngoại trừ ông Võ Văn N1) biết hay chứng kiến hay đi cùng. Đồng thời, bà cũng không nhận thức và làm chủ hành vi của mình được, đã bị Võ Văn N1 lừa dối để ký hợp đồng tặng cho.

Do vậy bà C có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa tuyên bố vô hiệu Hợp đồng tặng cho ngày 26/8/2019 đối với quyền sử dụng đất - tài sản gắn liền với đất thửa đất số 431, tờ bản đồ số 02 ký giữa bà Đỗ Thị C với ông Võ Văn N1 được lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Đức T theo Văn bản công chứng số 6177 ngày 26/08/2020.

Đối với việc Ngân hàng N5 (A1) – Chi nhánh huyện Đ nhận tài sản thế chấp chỉ 1 ngày sau khi cập nhật đăng bộ sang tên Võ Văn N1 rồi cho vay không đúng mục đích: Ngày 29/8/2019 Văn phòng đăng ký đất đai cập nhật sang tên Võ Văn N1, ngày 30/8/2019 A1 nhận thế chấp tài sản để cho Võ Văn N1 tiêu xài cá nhân bằng phương án vay không có thực là trang trại chăn nuôi tại nơi cả gia đình bà sinh sống, thời điểm đó toàn bộ là nhà ở và vườn chuyên canh cà phê, Ngân hàng không thẩm định, xác minh, kiểm tra tài sản nên không biết được tài sản trên không phải của Võ Văn N1. Do vậy bà yêu cầu Tòa tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 5409/HĐTC ngày 30/8/2019 được ký kết giữa ông Võ Văn N1 với Ngân hàng A1 – Chi nhánh huyện Đ - Lâm Đồng – Phòng Giao dịch Liên Khương được lập tại Văn Phòng C5 theo Văn bản công chứng số 6628 ngày 30/08/2020.

Về phần giải quyết hậu quả của việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp số 5409/HĐTC ngày 30/8/2019 được ký kết giữa ông Võ Văn N1 với Ngân hàng A1 – Chi nhánh huyện Đ, Lâm Đồng – Phòng giao dịch Liên Khương được lập tại Văn phòng C5 theo văn bản công chứng số 6628 ngày 30/8/2019 ông Võ Văn N1 tự chịu trách nhiệm cá nhân theo hợp đồng vay với Ngân hàng.

2. Bị đơn Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T có ông Nguyễn Đức T đại diện trình bày: Vào ngày 26/8/2019 văn phòng C5 Nguyễn Đức T nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Võ Văn N1, địa chỉ tại 0 A, xã L, Đ, Lâm Đồng. Sau khi nhận được yêu cầu, công chứng viên đã tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ có liên quan. Qua kiểm tra nhận thấy, hồ sơ người yêu cầu công chứng cung cấp gồm có:

+ Đầy đủ giấy tờ tùy thân là chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của các bên tham gia giao dịch và chứng minh nhân dân của người làm chứng.

+ Giấy chứng tử của ông Võ Văn N2 là chồng của bà Đỗ Thị C, chết ngày 31/8/1992 căn cứ theo Giấy trích lục khai tử số 63/TLKT-BS ngày 24/10/2017 do Ủy ban nhân dân xã L, Đ, Lâm Đồng cấp.

+ Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân của bà Đỗ Thị C được Ủy ban nhân dân xã L, Đ, Lâm Đồng ký ngày 23/8/2019. Trong thời gian cư trú tại xã L, Đ, Lâm Đồng tình trạng hôn nhân: Chồng chết căn cứ theo Giấy chứng tử số 63/TLKT do ủy ban nhân dân xã L, Đ, Lâm Đồng ký ngày 24/10/2017. Hiện sống độc thân, chưa đăng ký kết hôn với ai.

+ Giấy khai sinh của ông Võ Văn N1.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 07055 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 09/11/2011.

+ Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất ngày 23/8/2019.

Đối chiếu toàn bộ hồ sơ có liên quan với các quy định của pháp luật, nhận thấy hồ sơ đủ điều kiện để thực hiện công chứng, công chứng viên của Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T đã tiến hành công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 6177, quyền số 47TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/8/2019.

Việc văn phòng C5 Nguyễn Đức T tiến hành công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 6177, quyền số 47TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/8/2019 là đúng quy định trình tự thủ tục quy định tại Điều 40, 41 Luật công chứng năm 2014, Bộ luật dân sự và các pháp luật có liên quan. Do bà Đỗ Thị C không đọc được nên đã có người làm chứng cho bà Đỗ Thị C theo đúng quy định trình tự thủ tục tại Điều 47 Luật công chứng 2014.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Võ Thị Thu H trình bày:

Trong thời kỳ hôn nhân, trước giải phóng năm 1975 cha bà là ông Võ Văn N2 và mẹ bà là bà Đỗ Thị C có nhận chuyển nhượng từ ông Đỗ Hữu T5 lô đất số 51, tờ bản đồ 14, diện tích hơn 05 sào (5.380m²) tại ấp A, xã L, quận Đ, tỉnh Lâm Đồng (nay là xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng). Năm 1988 thực hiện chủ trương của Nhà nước, ông Võ Văn N2 đã kê khai và đăng ký quyền sử dụng đối với lô đất trên. Ngày 31/8/1992 ông Võ Văn N2 bị đột quy chết, sau đó bà Đỗ Thị C tiếp tục hoàn thành thủ tục kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận đối với lô đất số 51 và được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp thành thửa số 80 diện tích 4.980m², tờ bản đồ số 02, xã A, huyện Đ, Lâm Đồng theo chứng nhận

quyền sử dụng đất số B450133 ngày 06/7/1994 cho bà Đỗ Thị C. Ngày 02/8/2006 do nhu cầu tách thửa của gia đình, thửa đất 80, tờ bản đồ số 02 được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ cập nhật thay đổi thành thửa số 431, tờ bản đồ 02, xã L, Đ, Lâm Đồng, diện tích quyền sử dụng đất còn lại 3.580m². Ngày 09/11/2011, thửa đất số 431, tờ bản đồ số 02 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp đổi giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 070550 cho bà Đỗ Thị C. Cả gia đình mẹ và anh chị em bà đã thống nhất để lại làm nhà tổ, thờ tự, nơi tụ họp gia đình ngày L, Tết chưa phân chia cho các con.

Ngày 26/8/2019 mẹ bà là Đỗ Thị C đã tặng cho ông Võ Văn N1 thửa đất số 431 tờ bản đồ số 02, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 070550 ngày 09/11/2011 tại Văn phòng C5 theo văn bản công chứng số 6177 ngày 26/8/2019. Việc làm này là hoàn toàn trái với quy định pháp luật vì đây là tài sản chung chưa chia (do cha bà chết không để lại di chúc), đồng thời là nơi ở, thờ tự của gia đình nhưng không xin ý kiến của thành viên đồng thừa kế trong gia đình. Ngày 30/8/2019 sau khi cập nhật biến động sang tên tài sản ông Võ Văn N1 đã ký hợp đồng thế chấp số 5409/HĐTC thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng A1 – Chi nhánh huyện Đ – Phòng G. Nay bà C khởi kiện thì bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C và đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.2. Ông Võ Văn N1 trình bày:

Thửa đất 431 tờ bản đồ 02 xã L, Đ, Lâm Đồng được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 070550 là tài sản của cha mẹ ông (ông Võ Văn N2, bà Đỗ Thị C) tạo lập từ trước năm 1975 do nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Hữu Tam . Cha ông mất năm 1992 nên mẹ ông đứng tên trên sổ đỏ. Năm 2019 ông nợ nhiều người trong đó có ông Trần Quốc H3 với số tiền lớn, nhưng không có tiền trả, bị chủ nợ đòi liên tục nên ông rất suy sụp và khủng hoảng tinh thần. Không còn lối thoát và không còn nơi bám víu, biết mẹ ông có sổ đỏ đang cất ở tủ có thể đem thế chấp Ngân hàng để lấy tiền trả nợ nhưng do sổ đỏ đứng tên mẹ ông nên ông không thể chấp Ngân hàng được, nhân lúc em gái ông Võ Thị Thu H chuẩn bị lấy chồng, lợi dụng lúc mẹ ông đang lo tiền bạc, sửa sang nhà cửa cho lễ cưới hỏi cho con gái, ông có nói bà để ông lo và phụ giúp ông sẽ mượn tiền ông Trần Quốc H3 để giúp bà C khỏi phải nhờ anh chị góp tiền gửi về lo cho lễ hỏi cưới cho em H vì sau đám cưới sẽ có tiền hoàn trả lại rồi. Việc mượn tiền anh H3 chỉ cần bà C ra làm chứng cho ông tại Văn phòng công chứng để anh H3 an tâm cho mượn tiền lo liệu đám cưới cho em H. Thực tế ông H3 là chủ

nợ đang thúc ép ông bấy lâu nay vì tiền anh H3 cho ông mượn cũng là tiền mượn bên ngoài nên ông đã lừa dối mẹ để ra công chứng làm thủ tục tặng cho tài sản sang tên ông để đi vay ngân hàng nhằm mục đích trang trải nợ nần đang bức bách, túng quẫn và có tiền chi tiêu cá nhân.

Mẹ ông tuổi cao, không còn sáng suốt nhận thức, nhiều bệnh, lãng tai, lại không biết chữ để đọc nên để được công chứng hợp đồng tặng cho thì phải có người làm chứng, mẹ ông cũng đã biết anh H3 từ trước, do đó ông đã nói dối với mẹ là ra văn phòng công chứng để anh H3 an tâm cho mượn tiền. Ngược lại ông nhờ anh H3 đứng ra làm người làm chứng để ông đứng tên trên tài sản cũng như giữ kín thông tin về nợ nần. Sau khi dàn xếp xong, ông đã chở mẹ ra Văn phòng công chứng làm giấy tờ vay mượn tiền anh H3 nhưng thực chất là công chứng tặng cho tài sản ông để đem thế chấp vào Ngân hàng lấy tiền trả nợ.

Ngay sau khi sổ đỏ sang tên ông, ông đã đến Ngân hàng N5 – Phòng G làm hồ sơ vay tiền. Ông gặp cán bộ tín dụng tiếp nhận làm hồ sơ vay số tiền 1.250.000.000đ. Ông chỉ biết ký vào các hợp đồng vay, hợp đồng thế chấp.... do Ngân hàng soạn sẵn để được nhận số tiền 1.250.000.000đ còn các thủ tục về hồ sơ như phương án vay, mục đích vay, thẩm định tài sản ...thì ông hoàn toàn không biết do mọi việc này đều do Ngân hàng xử lý, kể cả gia đình ông cũng không biết vì Ngân hàng không xuống nhà để xem và thẩm định tài sản. Số tiền vay được ông dùng để chi trả cho các chủ nợ, chi tiêu cá nhân và trả lãi gốc đến hạn các kỳ sau đó.

Ý kiến việc giải quyết hậu quả của hợp đồng thế chấp 5409/HĐTC ngày 30/8/2019 ông không có ý kiến đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với khoản nợ vay ông chịu trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

3.3. Ngân hàng N5 – Chi nhánh huyện Đ – Phòng giao dịch Liên Khương ông Ngô Quang V là đại diện theo ủy quyền trình bày:

Giữa A1 chi nhánh Đ – Phòng G và ông Võ Văn N1 có ký kết hợp đồng tín dụng số 5412-LAV-201902151 ngày 30/08/2019, cụ thể như sau: Hợp đồng tín dụng 5412-LAV-201902151 ngày 30/08/2019: Số tiền vay: 1.250.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng chẵn*). Mục đích vay: Làm chuồng trại, lắp đặt thiết bị chăn nuôi gà đẻ. Thời hạn vay: 60 tháng, kể từ ngày 30/08/2019 đến ngày 30/08/2024. Lãi suất cho vay: 11%/năm. Số tiền gốc đã trả đến ngày 05/01/2022 là: 0 đồng. Số tiền lãi đã trả đến ngày 05/01/2022: 79.486.301 đồng (lãi trả đến hết ngày 31/03/2020). Để đảm bảo cho khoản vay nói trên các bên có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số: 5409/HĐTC ngày 30/08/2019 được công chứng tại Văn phòng

C5 ngày 30/08/2019, Số công chứng: 6628, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD và thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 30/08/2019. Tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH070550 do UBND huyện Đ cấp ngày 09/11/2011, cụ thể: Chủ sở hữu: ông Võ Văn N1. Nguồn gốc: tài sản trên là của bà Đỗ Thị C (mẹ ruột của ông Võ Văn N1), Bà Đỗ Thị C đã tặng cho ông Võ Văn N1 theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T công chứng số 6177, quyền số 47/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/8/2019, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật chủ sở hữu tên ông Võ Văn N1 trên giấy chứng nhận vào ngày 29/8/2019. Địa chỉ thửa đất: Số G tổ G thôn A, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Số thửa: 431; tờ bản đồ: 02. Diện tích: 3.580 m² bao gồm diện tích đất ở nông thôn 100 m²; đất trồng cây hàng năm khác 3.480m². Tính đến ngày 05/01/2022 ông Võ Văn N1 còn nợ A1 Chi nhánh Đ số tiền là: 1.482.404.476 đồng. Trong đó: Tiền gốc là 1.250.000.000 đồng; Tiền lãi là 232.404.476 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng ông Võ Văn N1 đã không thực hiện đúng cam kết trả nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết. Dư nợ vay tại Hợp đồng tín dụng số 5412-LAV-201902151 ngày 30/08/2019 đã quá hạn kể từ ngày 01/09/2020.

Ngày 08/6/2022 Ngân hàng A1 có đơn khởi kiện yêu cầu ông Võ Văn N1 có trách nhiệm trả cho Ngân hàng A1 số tiền 1.565.871.026đ trong đó nợ gốc là 1.250.000.000đ, lãi tạm tính đến ngày 08/6/2022 là 315.871.026đ và các khoản lãi phát sinh cho đến khi trả hết khoản vay theo hợp đồng tín dụng đã ký kết.

Việc nhận tài sản bảo đảm của A1 Chi nhánh Đ – PGD Liên Khương đối với khoản vay của ông Võ Văn N1 được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về giao dịch bảo đảm. Do đó, A1 Chi nhánh Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị C. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng căn cứ khoản Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của A1.

3.4. Ông Võ Xuân T2 có bà Võ Thị Thu H là đại diện trình bày:

Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị C vì tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 431, tờ bản đồ 02, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 070550 là tài sản chưa chia do cha ông Đỗ Văn N3 chết năm 1992 không để lại di chúc nên bà Đỗ Thị C muốn cho tài sản này phải được sự thống nhất của các đồng thừa kế, ông chưa bao giờ đồng ý việc tặng cho này. Ông Võ Văn N1 là một trong những người đồng thừa kế tài sản nên ông hoàn toàn biết

việc nhận tặng cho thừa kế chưa chia từ người cha mà không có sự đồng ý của các đồng thừa kế như vậy là trái pháp luật nên hợp đồng tặng cho là vô hiệu theo quy định của pháp luật.

3.5. Bà Võ Thị Kim C2 trình bày: Bà C2 là con của ông Võ Văn N2 và bà Đỗ Thị C. Cha mẹ có 06 người con trong thời kỳ hôn nhân trước giải phóng năm 1975 cha mẹ của bà có nhận chuyển nhượng lô đất số 51 tờ bản đồ 14 từ ông Đỗ Hữu Tam . Năm 1988 ông N2 đứng ra kê khai nhà đất này với cơ quan nhà nước để được hợp thức hóa nhà đất cho gia đình mình. Tuy nhiên việc hợp thức hóa nhà đất chưa xong thì năm 1992 ông N2 chết. Bà Đỗ Thị C là mẹ tiếp tục đứng ra đại diện kê khai để hợp thức hóa nhà đất cho gia đình và được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 80 tờ bản đồ số 2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00168 ngày 06/7/1994 sau đổi thành thửa 431 tờ bản đồ số 2 xã A, Đ theo giấy chứng nhận số BH 070550 ngày 09/11/2011. Như vậy là tài sản đồng thừa kế của 06 anh chị em trong gia đình và bà Đỗ Thị C. Từ di sản của ông N2 là nơi ở, sinh sống thờ tự của các gia đình nên việc chuyển nhượng phải được sự đồng ý của thành viên đồng thừa kế. Ngày 26/8/2019 bà Đỗ Thị C ký tặng cho tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BH 070550 ngày 09/11/2011 mà không có sự đồng ý của các anh chị em đồng thừa kế là trái quy định của pháp luật. Việc Ngân hàng N5 nhận thế chấp tài sản trên mà không tiến hành thẩm định tài sản theo quy định của pháp luật là vi phạm pháp luật. Do đó bà yêu cầu Tòa án; Tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho công chứng số 6177 ngày 26/8/2019; Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp số 5409/HĐTC ngày 30/8/2019.

3.6. Bà Võ Thị Thanh T3 có ông Nguyễn Đình A và bà Võ Thị Thu H đại diện trình bày: Bà T3 là con của ông Võ Văn N2 và bà Đỗ Thị C. Ông N2, bà C có 06 người con trong thời kỳ hôn nhân, trước giải phóng năm 1975 cha mẹ của bà có nhận chuyển nhượng lô đất số 51 tờ bản đồ 14 từ ông Đỗ Hữu Tam . Năm 1988 ông N2 đứng ra kê khai nhà đất này với cơ quan nhà nước để được hợp thức hóa nhà đất cho gia đình mình. Tuy nhiên việc hợp thức hóa nhà đất chưa xong thì năm 1992 ông N2 chết. Bà Đỗ Thị C là mẹ tiếp tục đứng ra đại diện kê khai để hợp thức hóa nhà đất cho gia đình và được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 80 tờ bản đồ số 2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00168 ngày 06/7/1994 sau đổi thành thửa 431 tờ bản đồ số 2 xã A, Đ theo giấy chứng nhận số BH 070550 ngày 09/11/2011. Như vậy là tài sản đồng thừa kế của 06 anh chị em trong gia đình và bà Đỗ Thị C. Từ di sản của ông N2 là nơi ở, sinh sống thờ tự của các gia đình nên việc chuyển nhượng phải được sự đồng ý của thành viên đồng thừa kế. Ngày 26/8/2019 bà Đỗ Thị C

ký tặng cho tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BH 070550 ngày 09/11/2011 mà không có sự đồng ý của các anh chị em đồng thừa kế là trái quy định của pháp luật. Việc Ngân hàng N5 nhận thế chấp tài sản trên mà không tiến hành thẩm định tài sản theo quy định của pháp luật là vi phạm pháp luật. Do đó bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để bảo vệ quyền lợi của những người đồng thừa kế.

3.7 Ông Võ Thành C3 trình bày: Ông đồng ý với nội dung đơn khởi kiện của Bà Đỗ Thị C. Tài sản quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 431, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 070550 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH.00100 - Q05/SCGCN ngày 09/11/2011 để cập nhật sang tên cho ông Võ Văn N1 ngày 29/08/2019 là tài sản thừa kế chưa chia, do cha ông Võ Văn N2 mất năm 1992 vì đột quy không để lại di chúc, cả gia đình đã thống nhất làm nơi ở, thờ tự chưa phân chia cho ai mà để lại làm nhà tổ, nơi tụ họp gia đình ngày lễ, tết.

Văn Phòng công chứng Nguyễn Đức T công chứng Hợp đồng tặng cho đã không kiểm tra, xem xét rõ, không xác minh, xác định rõ bà Đỗ Thị C có đủ nhận thức, tinh táo hay không, có bị khiếm khuyết về đọc, viết và nghe không, có bị lừa dối không, nguồn gốc tài sản từ đâu, người làm chứng có liên có liên quan lợi ích việc công chứng hay không, trong khi người nhận tặng cho - ông Võ Văn N1 là một trong những người đồng thừa kế nên ông hoàn toàn biết việc nhận tài sản mà không có sự đồng ý của các đồng thừa kế như vậy là trái pháp luật.

Ngân hàng nhận tài sản thế chấp tài sản để cho vay nhưng không thẩm định, xác minh phương án vay, không thẩm định, xác minh tài sản bảo đảm là vi phạm quy định tại Điều 7, Điều 17 và khoản 2 Điều 22 Thông tư 39/2016/TT-NHNN ngày 30/12/2016 “*Quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng*” nên Ngân hàng A1 không nhận biết được tài sản nhận thế chấp không phải của ông Võ Văn N1 do vậy đã nhận tài sản thế chấp không đúng nên hợp đồng thế chấp vô hiệu theo quy định pháp luật. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Người làm chứng: Ông Trần Quốc H3 trình bày:

Ông là bạn của ông Võ Văn N1. Ông có vào nhà ông Võ Văn N1 chơi và gặp bà Đỗ Thị C vài lần, ông chỉ biết bà C hơi nặng tai chứ hoàn toàn không điếc nếu nói to thì bà C vẫn nghe được. Vào khoảng 14 giờ ngày 26/8/2019 ông N1 có gọi điện thoại cho ông và có nói là “*Khi nào rảnh thì chạy xuống Văn phòng C5 lạc nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T em nhờ tý*” và

không biết nội dung ông N1 nhờ là gì. Cho đến khi xuống Văn phòng công chứng thì ông N1 có nhờ ông ký vô đơn làm chứng trao quyền sử dụng đất cho ông Võ Văn N1 và được công chứng viên tại Văn phòng C5 cho ông làm các thủ tục và công chứng viên đã đọc cho ông nội dung ghi và ký vào hợp đồng. Sự việc này đã xảy ra lâu quá nên ông không nhớ rõ.

Nay bà Đỗ Thị C yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị C với ông Võ Văn N1 lập ngày 26/8/2019 tại Văn phòng C5 vô hiệu thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay,

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 26/8/2019 giữa bà Đỗ Thị C với ông Võ Văn N1 được lập tại Văn Phòng C5 theo Văn bản công chứng số 6177, quyền số 47TP/CC-SCC/HDGD ngày 26/8/2019 vô hiệu toàn bộ.

Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5409/HĐTC ngày 30/8/2019 giữa ông Võ Văn N1 với Ngân hàng N5 (A1) - Chi nhánh huyện Đ- Phòng G được Văn phòng C5, ngày 30/8/2019.

Hủy cập nhật trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 070550 do UBND huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 09/11/2011 đứng tên bà Võ Thị C4, cập nhật biến động tặng cho ông Võ Văn N1 ngày 29/8/2019.

Bà Đỗ Thị C tự nguyện thanh toán cho Ngân hàng N5 số tiền 1.250.000.000đ nợ gốc và 57.000.000đ tiền lãi (trả thay cho ông Võ Văn N1), yêu cầu Ngân hàng N5 có trách nhiệm xóa đăng ký thế chấp, giao trả lại cho bà C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 070550 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 09/11/2011, cập nhật biến động sang tên ông Võ Văn N1 ngày 29/8/2019 để bà Đỗ Thị C liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đất đai thực hiện chỉnh lý hủy phần cập nhật tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 070550 khôi phục lại tên bà Đỗ Thị C. Việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thanh toán tiền giữa bà C và Ngân hàng được tiến hành đồng thời.

Đại diện Ngân hàng N4 đồng ý với ý kiến yêu cầu của đại diện theo uỷ quyền của bà Đỗ Thị C, bà Đỗ Thị C có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ gốc là 1.250.000.000đ và tiền lãi là 57.000.000đ chậm nhất vào ngày 31/10/2024; Hủy hợp đồng thế chấp số 5409/HĐTC ngày 30/8/2019 được ký kết giữa ông

Võ Văn N1 với Ngân hàng N5 – Chi nhánh huyện Đ - Phòng G1 được Công chứng tại Văn phòng C5 theo văn bản công chứng số 6628 ngày 30/8/2019.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng. Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự sơ thẩm. Tại phiên tòa, các đương sự đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận của các đương sự; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C, tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 26/8/2019 giữa bà Đỗ Thị C với ông Võ Văn N1 được lập tại V công chứng Nguyễn Đức T là vô hiệu. Tuyên huỷ hợp đồng thế chấp số 5409/HĐTC ngày 30/8/2019 được ký kết giữa ông Võ Văn N1 với Ngân hàng A1 – Chi nhánh huyện Đ, Lâm Đồng – Phòng G. Bà C có trách nhiệm thanh toán cho ngân hàng toàn bộ số nợ gốc và lãi là 1.307.000.000đ chậm nhất trước ngày 31/10/2024.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng: Bị đơn Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan UBND huyện Đ, ông Võ Văn N1, người làm chứng ông Huỳnh Trọng N có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Đỗ Thị C khởi kiện bị đơn là Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng là Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị C và ông Võ Văn N1 vô hiệu và yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn N1 và Ngân hàng N4 – Chi nhánh huyện Đ – Phòng G. Ngân hàng N4 – Chi nhánh huyện Đ – Phòng G yêu cầu ông Võ Văn N1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng khoản tiền gốc gốc là 1.250.000.000đ theo Hợp đồng tín dụng số 5412-LAV-201902151 ngày 30/8/2019 và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả hết khoản vay theo hợp đồng tín dụng; yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 5409/HĐTC ngày 30/8/2019 để đảm bảo cho khoản vay trên. Do vậy, xác định đây là tranh chấp “*Yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; huỷ cập nhật thay đổi biến động giấy chứng nhận*

quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng” theo khoản 11 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự giữa nguyên đơn là bà Đỗ Thị C, bị đơn Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Võ Văn N1, bà Võ Thị Thu H; bà Võ Thị Kim C2; ông Võ Thành C3; ông Võ Văn T6; bà Võ Thị Thanh T3; ông Huỳnh Trọng N - Công chứng viên; Ngân hàng N5; Ủy ban nhân dân huyện Đ; người làm chứng ông Huỳnh Trọng N. Tại thời điểm thụ lý vụ án bà Võ Thị Thanh T3 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cư trú tại D Helicia St Algester B Australia nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị C yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho ngày 26/8/2019 đối với quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất thuộc thửa 431, tờ bản đồ số 02 ký giữa bà Đỗ Thị C với ông Võ Văn N1 được lập tại V công chứng Nguyễn Đức T theo Văn bản công chứng số 6177 ngày 26/8/2019 là vô hiệu do bị lừa dối. Bị đơn Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của của bà Đỗ Thị C vì cho rằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị C và ông Võ Văn N1 được tiến hành công chứng đúng theo các quy định tại Điều 40, Điều 41, Điều 47 Luật công chứng. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn N1 đồng ý với yêu cầu của bà C về việc tuyên bố hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp tài sản.

[2.2] Theo hồ sơ thể hiện nguồn gốc thửa đất số 431, tờ bản đồ số 02, xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng có diện tích 3.580m² là do ông Võ Văn N2 và bà Đỗ Thị C khai phá trước năm 1975; năm 1992 ông Võ Văn N2 bị đột quỵ chết (*Bút lục 13*) không để lại di chúc. Ông N2 và bà C có 06 người con chung là ông N1, bà H, bà C2, ông C3, ông T6 và bà T3. Đến năm 1993 bà Đỗ Thị C được sự đồng ý của các con nên bà đứng tên kê khai đối với thửa đất và đến năm 1994 bà C được UBND Huyện Đ cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 14.587m² (trong đó có diện tích đất nêu trên). Đến năm 2006 bà C lập Hợp đồng tặng cho ông Võ Văn N1 thửa đất số 80, tờ bản đồ số 2, diện tích 350m² trong tổng diện tích 14.587m², đến năm 2006 ông N1 được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất (*bút lục 109, 112*). Năm 2011 bà C xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 070550 (trong đó có 100m² đất ở nông thôn và 3.480m² đất trồng cây hàng năm) (*Bút lục số 03*). Đây cũng là căn nhà cả gia đình bà sinh sống từ trước 1975 đến nay, bà và các con bà đã

thống nhất làm nhà tổ, thờ tự, nơi tụ họp gia đình ngày lễ, tết chưa phân chia cho các con. Ngày 26/8/2019 ông N1 là con trai của bà C lợi dụng bà C tuổi cao sức yếu, nhiều bệnh tật kinh niên (tiểu đường, bứu giáp, đái tháo đường, hở van tim) nên Võ Văn N1 đã lừa bà C (mẹ ruột) ký hợp đồng tặng cho Võ Văn N1 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T theo Văn bản công chứng số 6177 ngày 26/8/2019 đối với thửa đất số 431, tờ bản đồ số 02 theo Giấy chứng nhận QSDĐ QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 070550 ngày 09/11/2011.

Xét lời trình bày của bà C về nguồn gốc diện tích đất và tình trạng sức khỏe, bệnh lý của bà C tại thời điểm thực hiện việc ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là có căn cứ phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời thừa nhận của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Hơn nữa, việc bà C không nghe, không đọc được cũng được người làm chứng là ông H3 (do ông N1 yêu cầu) và Văn phòng công chứng xác nhận và ông Võ Văn N1 cũng thừa nhận. Do đó, có căn cứ để tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đỗ Thị C và ông Võ Văn N1 là vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, nên có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; hủy cập nhật trang 4 ngày 29/8/2019 (về việc tặng cho ông Võ Văn N1) trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 070550 đối với thửa đất số 431, tờ bản đồ số 02 xã L, Đ, Lâm Đồng.

[3] Liên quan đến yêu cầu độc lập của Ngân hàng N5 - Chi nhánh huyện Đ - Phòng G yêu cầu ông Võ Văn N1 thanh toán khoản nợ gốc 1.250.000.000đ và lãi phát sinh theo Hợp đồng tín dụng 5412-LAV-201902151 ngày 30/8/2019; yêu cầu tiếp tục duy trì hợp đồng thế chấp số: 5409/HĐTC ngày 30/8/2019 được ký kết giữa ông Võ Văn N1 với Ngân hàng N6 – Chi nhánh huyện Đ – Phòng giao dịch Liên Khương được công chứng tại Văn phòng C5 theo văn bản công chứng số 6628 ngày 30/8/2020 và yêu cầu Tuyên Hủy hợp đồng thế chấp số 5409/HĐTC ngày 30/8/2019 của nguyên đơn bà Đỗ Thị C thì:

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đỗ Thị C và đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N5 tự nguyện thỏa thuận như sau: Bà Đỗ Thị C có nghĩa vụ thanh toán khoản nợ gốc 1.250.000.000đ và tiền lãi phát sinh là 57.000.000đ chậm nhất vào ngày 31/10/2024 thay cho ông Võ Văn N1 theo hợp đồng tín dụng số 5412-LAV-201902151 ngày 30/08/2019; hủy hợp đồng thế chấp số: 5409/HĐTC ngày 30/08/2019 được ký kết giữa ông Võ Văn N1 với Ngân hàng N4 – Chi nhánh huyện Đ – Phòng G được công chứng tại Văn phòng C5 theo văn bản công chứng số 6628 ngày 30/8/2020. Ngân hàng N4 – Chi nhánh huyện Đ – Phòng G có trách nhiệm xóa đăng ký thế chấp, giao trả

lại cho bà Đỗ Thị C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 070550 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 09/11/2011, cập nhật biến động sang tên ông Võ Văn N1 để bà C liên hệ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đất đai thực hiện chỉnh lý hủy cập nhật trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà khôi phục lại tên bà Đỗ Thị C; thời điểm thanh toán và giao nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tiến hành đồng thời. Xét đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, không trái pháp luật và không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những đương sự vắng mặt nên cần ghi nhận.

Từ những phân tích và căn cứ vào sự thỏa thuận của các đương sự có căn cứ ghi nhận sự thỏa thuận và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị C về việc yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; hủy Hợp tặng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà C và ông N1 đối với thửa 431 được công chứng tại Văn công chứng Nguyễn Đức T theo văn bản công chứng số 6177 ngày 26/8/2020 vô hiệu; tuyên hủy Hợp đồng thế chấp số 5409/HĐTC ngày 30/8/2019 được ký kết giữa ông Võ Văn N1 và Ngân hàng được công chứng tại Văn phòng C5, theo văn bản công chứng số 6628 ngày 30/8/2020; hủy cập nhật biến động trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Võ Văn N1 để sang tên lại cho bà Đỗ Thị C và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N5 – Chi nhánh huyện Đ – Phòng G. Bà Đỗ Thị C có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng 1.250.000.000đ nợ gốc và 57.000.000đ tiền lãi chậm nhất vào ngày 30/10/2024; kể từ ngày 31/10/2024 nếu bà C không thanh toán khoản tiền trên thì phải chịu khoản tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị C; Ngân hàng N5 được chấp nhận nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp. Đối với án phí theo hợp đồng tín dụng thì bà C thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016. Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 11 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 227 và khoản 1, 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 116, 120, 127, 131, 310, 315, 319, 327 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị C về việc “*yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” đối với bị đơn Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng tặng cho ngày 26/8/2019 đối với quyền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất thửa đất 431, tờ bản đồ số 02 ký giữa bà Đỗ Thị C với ông Võ Văn N1 được lập tại V công chứng Nguyễn Đức T theo Văn bản công chứng số 6177 ngày 26/8/2019 là vô hiệu.

1.2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, xóa điều chỉnh đăng ký biến động về việc “Tặng cho ông Võ Văn N1, sinh năm 1986, CMND số 250570904, địa chỉ thường trú tại xã L, huyện Đ, Lâm Đồng” cập nhật tại trang 4 ngày 29/8/2019 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 070550 cấp ngày 09/11/2011.

2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa bà Đỗ Thị C và Ngân hàng N5 (A1) - Chi nhánh Đ – Phòng G như sau:

2.1. Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 5409/HĐTC được công chứng tại Văn phòng C5 ngày 30/8/2019, số công chứng: 6628, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD giữa Ngân hàng N5 (A1) - Chi nhánh Đ – Phòng G và ông Võ Văn N1.

2.2. Bà Đỗ Thị C có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng N5 (A1) - Chi nhánh Đ – Phòng G số tiền 1.250.000.000đ (*Một tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng*) nợ gốc và 57.000.000đ (*Năm mươi bảy triệu đồng*) lãi phát sinh theo hợp tín dụng số 5412-LAV-201902151 ngày 30/8/2019 giữa Ngân hàng A1 - Chi nhánh Đ – Phòng G và ông Võ Văn N1 chậm nhất vào ngày 30/10/2024. Ngân hàng A1 chi nhánh Đ – Phòng G có nghĩa giao trả cho bà Đỗ Thị C Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 070550 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp ngày 09/11/2011.

2.3. Bà Đỗ Thị C được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đất đai để xóa thế chấp; chỉnh lý khôi phục lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH 070550 cấp ngày 09/11/2011 đối với diện tích 3580m² thuộc thửa đất 431, tờ bản đồ số 02 xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo đúng quy định.

Kể từ ngày 31/10/2024, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí: Buộc Văn phòng Công chứng Nguyễn Đức T phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho N5 (A1) - Chi nhánh Đ – Phòng G số tiền 29.488.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012565 ngày 06/12/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

“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”.

4. Quyền kháng cáo: Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Riêng bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết công khai theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV & THA;
- Các đương sự (13);
- Lưu AV – HS (04).

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

Lê Thị Vân

