

Bản án số: 17/2025/DSPT

Ngày: 20 - 01 - 2025

"V/v "Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và hợp đồng thế chấp quyền
sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THÁI NGUYÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Phương

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Quế

Ông Hoàng Quý Sửu

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Thuý Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên: Bà Đỗ Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 01 năm 2025, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Thái Nguyên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 154/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất"

Do bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 266/2024/QĐ - PT ngày 09 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Bùi Thị Tú O, sinh năm 1982. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ G, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

1.2. Ông Bùi Thanh Q, sinh năm 1985. Có mặt.

Địa chỉ: Tổ F, phường C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà O, ông Q: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1985. Địa chỉ: Tổ D, phường Q, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1 Bà Ngô Thị H, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Xóm K, xã T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị L và luật sư Tạ Văn T1- Công ty L2; Địa chỉ: Tầng B, số D ngõ I T, phường T, quận C, thành phố Hà Nội. Có mặt.

2.2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1982 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ A, phường T, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên.

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

3.1. Bà Bùi Thị Tuyết C, sinh năm 1987 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: A, khu phố E, P T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ngân hàng TMCP Q2 (Q2)

Địa chỉ: Tầng A và tầng 2, tòa nhà S, số A P, phường B, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hàn Ngọc V – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hải Đ, chức vụ: Giám đốc xử lý nợ Ngoại bằng –TT QLN NHBL 2- Khối Ngân hàng bán lẻ -Q2.

Người đại diện theo ủy quyền lại của ông Nguyễn Hải Đ: Ông Lê Trung K, sinh năm 1995, Chuyên viên xử lý nợ Ngân hàng TMCP Q2 (Q2) Chi nhánh T4.

Địa chỉ: Số F, đường L, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Có mặt.

3.3. UBND phường C, thành phố T

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn B, chức vụ Chủ tịch UBND

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị H1, chức vụ Phó Chủ tịch UBND. Địa chỉ: Số A, L, phường C, thành phố T. (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.4. Văn phòng Công chứng phía Nam thành phố T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Văn T2, chức vụ: Trưởng văn phòng; Địa chỉ: Số B, đường C, phường P, thành phố T. Vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Ngô Thị H là bị đơn, Ngân hàng TMCP Q2 (Q2) là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Bùi Thị Tú O và ông Bùi Thanh Q và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ông Bùi Quang L1, sinh năm 1960, kết hôn với bà Đặng Thị T3, sinh năm 1959 trú tại Tổ A, phường C, thành phố T, có 03 người con chung là: Bùi Thị Tú O, sinh năm 1982; Bùi Thanh Q, sinh năm 1985; Bùi Thị Tuyết C, sinh năm 1987. Năm 1994, ông L1 và bà T3 ly hôn, được Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên giải quyết tại bản án số 38, ngày 10/10/1994, Toà án đã quyết định:

Về con chung giao hai con Bùi Thị Tú O, sinh năm 1982; Bùi Thanh Q, sinh năm 1985 cho ông Bùi Quang L1 trực tiếp nuôi dưỡng. Giao con Bùi Thị Tuyết C, sinh năm 1987 cho bà Đặng Thị T3 trực tiếp nuôi dưỡng.

Về tài sản chung: Giao cho ông Bùi Quang L1 sở hữu 03 gian nhà xây cấp 4, trên 1/2 diện tích đất đang ở có diện tích 936 m² (có chỉ giới kèm theo). Giao cho bà Đặng Thị T3 sở hữu 1/2 Diện tích đất còn lại (có chỉ giới kèm theo).

Sau khi ly hôn, ông Bùi Quang L1 làm đơn đề nghị và được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ có số V257766, sổ vào sổ cấp 00042B.QSDĐ 823/2002/QĐ-UB/H ngày 24/6/2002, diện tích đất 936 m², tại thửa số 1486, tờ bản đồ số 8, (trong đó đất T = 300m², đất vườn = 636 m²), mang tên: Hộ ông Bùi Quang L1 – Địa chỉ phường C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên. Khi đó hộ ông Bùi Quang L1 gồm có 03 thành viên: Ông L1 là chủ hộ, các thành viên hộ là Bùi Thị Tú O; Bùi Thanh Q, có quan hệ là con.

Ông Bùi Quang L1 chết ngày 03/10/2013, ông Bùi Thanh Q, bà Bùi Thị Tú O là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất và nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Bà Bùi Thị Tú O lập gia đình, chuyển khẩu về phường T, thành phố T, được

cấp sổ hộ khẩu số 1952, quyển 8, tờ số 23, ngày 06/02/2004 Công an thành phố T.

Bà Bùi Thị Tú O chuyển về phường T cư trú, toàn bộ diện tích đất, nhà ở trên đất và tài sản khác gắn liền với đất của gia đình, do ông Bùi Thanh Q trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay.

Đến ngày 12/4/2021 ông Bùi Thanh Q mới lập lại sổ hộ khẩu mới số Q 52, tờ số T 48 do Công an thành phố T cấp.

Từ ngày được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ, ông L1 và hai con quản lý, sử dụng đất, nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất cho đến năm 2022, bà O, ông Q xác định: Là thành viên hộ gia đình, từ khi được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ người sử dụng là Hộ ông Bùi Quang L1 đến năm 2022, không có được ký bất kỳ giấy tờ gì có liên quan đến chuyển quyền sử dụng đất, cầm cố, thế chấp QSDĐ. Gia đình vẫn quản lý sử dụng ổn định, đúng pháp luật, không tranh chấp với ai.

Sau khi ông Bùi Quang L1 chết không có di chúc định đoạt di sản.

Ngày 17/12/2021 bà Bùi Thị Tuyết C là con gái có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế của bố là ông Bùi Quang L1 để lại sau khi chết, được Văn phòng C1 - Địa chỉ Quận C, thành phố Hồ Chí Minh, công chứng số 025807, quyển số 12/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

Bà Bùi Thị Tú O, ông Bùi Thanh Q căn cứ vào văn bản từ chối nhận di sản của bà Bùi Thị Tuyết C, làm thủ tục đề nghị cấp quyền sử dụng đất thừa kế của ông Bùi Quang L1 để lại sau khi chết.

Ngày 22/9/2021 ông Q xác định GCNQSDĐ có số V257766, sổ vào sổ cấp 00042B.QSDĐ 823/2002/QĐ-UB/H ngày 24/6/2002 do UBND thành phố T cấp cho Hộ ông Bùi Quang L1 bị thất lạc, mất nên làm đơn trình báo và xin cấp lại GCNQSDĐ, được UBND phường C xác nhận ngày 27/10/2021, có nội dung: “*UBND phường xác nhận ông Bùi Thanh Q có hộ khẩu thường trú tại địa phương và có nội dung nêu trong đơn trình báo mất giấy chứng nhận của gia đình mang tên hộ ông Bùi Quang L1 là đúng*”.

Ngày 27/9/2021 UBND phường C thực hiện việc Niêm yết công khai mất giấy chứng nhận theo đơn trình báo của ông Bùi Thanh Q.

Ngày 27/10/2021 UBND phường C thực hiện việc kết thúc Niêm yết công khai mất giấy chứng nhận QSDĐ theo đơn trình báo của ông Bùi Thanh Q. Từ ngày niêm yết 27/9/2021 đến ngày 27/10/2021, kết quả việc niêm yết công khai tại Tổ 6 và trụ sở UBND phường C, kết quả không nhận được đơn, ý kiến đề nghị của người dân, tổ chức nào thắc mắc về việc mất GCNQSDĐ của hộ ông Bùi Quang L1 có tên tại Thông báo niêm yết công khai ngày 27/9/2021.

Ngày 19/01/2022 ông Bùi Thanh Q và bà Bùi Thị Tú O thực hiện việc khai nhận di sản thừa kế, toàn bộ QSDĐ, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ cho Hộ ông Bùi Quang L1, được công chứng số 485, quyển số 01/2022 tại Văn phòng C2. Và tiến hành thủ tục xin cấp GCNQSDĐ, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSDĐ đất cho bà Bùi Thị Tú O và cho ông Bùi Thanh Q, cụ thể như sau:

1. GCNQSDĐ đất; Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 963199 ngày 28/4/2022, cấp cho bà Bùi Thị Tú O – sinh năm 1982, CMTND số:

091534449; Địa chỉ: Phường T, TP T, tỉnh Thái Nguyên (Cùng sử dụng đất với ông Bùi Thanh Q).

Thửa đất số 1486, tờ bản đồ số 8, địa chỉ phường C, TP T, tỉnh Thái Nguyên. Diện tích 936 m²; Hình thức sử dụng: Chung; Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị: 300 m²; Đất trồng cây hàng năm: 636 m²; Nguồn gốc sử dụng: Nhận thừa kế đất được Công nhận QSDĐ, như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 300m²; Nhận thừa kế đất được Công nhận QSDĐ, như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 636m²;

2. GCNQSD đất; Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 963198 ngày 28/4/2022, cấp cho ông Bùi Thanh Q– sinh năm 1985, CCCD số 019085010329; Địa chỉ: Phường C, TP T, tỉnh Thái Nguyên (Cùng sử dụng đất với bà Bùi Thị Tú O).

Thửa đất số 1486, tờ bản đồ số 8, địa chỉ phường C, TP T, tỉnh Thái Nguyên. Diện tích 936 m²; Hình thức sử dụng: Chung; Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị: 300 m²; Đất trồng cây hàng năm: 636 m²; Nguồn gốc sử dụng: Nhận thừa kế đất được Công nhận QSDĐ, như giao đất có thu tiền sử dụng đất: 300m²; Nhận thừa kế đất được Công nhận QSDĐ, như giao đất không thu tiền sử dụng đất: 636m².

Sau khi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp GCNQSD đất cho bà Bùi Thị Tú O và cho ông Bùi Thanh Q. Ông Q vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trên toàn bộ diện tích đất 936 m² đến nay.

Tuy nhiên sau khi được cấp GCNQSDĐ, bà Bùi Thị Tú O và ông Bùi Thanh Q nhận được văn bản Thông báo số 96/TB-UBND ngày 05/12/2022 của UBND phường C, về việc: Đề nghị bàn giao GCNQSD đất và tài sản khác gắn liền với đất đã cấp không đúng quy định của pháp luật.

Nội dung văn bản trên thể hiện: *“Căn cứ vào biên bản làm việc ngày 01/12/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố T với UBND phường C, xác định thửa đất số 1486, tờ bản đồ số 8, diện tích 936 m², địa chỉ tổ F, phường C, thành phố T cấp cho đồng sử dụng là bà Bùi Thị Tú O và ông Bùi Thanh Q đã cấp trùng vào phần diện tích chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1 theo GCNQSD đất số BI 510321 do UBND thành phố T cấp ngày 16/7/2012. Như vậy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 963199 ngày 28/4/2022 và DE 963198 ngày 28/4/2022 cấp cho bà Bùi Thị Tú O và ông Bùi Thanh Q không đúng quy định của pháp luật, yêu cầu phải nộp lại”.*

Qua tìm hiểu, bà O và ông Q được biết có tồn tại 02 hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Quang L1 với hai người khác đối với thửa đất số 1486, tờ bản đồ số 8, diện tích 936 m², địa chỉ tổ F, phường C, thành phố T, cụ thể:

1. *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND phường C chứng thực ngày 25/6/2012, giữa: Bên chuyển nhượng: Ông Bùi Quang L1- sinh ngày 18/01/1960. Địa chỉ: Tổ A, phường C, thành phố T. Bên nhận chuyển nhượng: Bà Nguyễn Thị H1 – sinh ngày 01/11/1082. Hộ khẩu TT: Tổ A, phường T, thành phố T. Quyền sử dụng đất chuyển nhượng: Thửa đất số 1486, tờ bản đồ số 08, địa chỉ: Tổ A, phường C, thành phố T. Diện tích: 320m². Bà Nguyễn Thị*

H1 được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ số BI 510322 ngày 16/7/2012, diện tích 320 m², trong đó 100 m² đất ODT; 220 m² đất CLN, điều chỉnh tại thửa 1545, tờ bản đồ số 8.

2. *Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND phường C chứng thực ngày 25/6/2012, giữa:* Bên chuyển nhượng: Ông Bùi Quang L1- sinh ngày 18/01/1960. Địa chỉ: Tổ A, phường C, thành phố T. Có vợ hoặc chồng: Hộ ông (bà): Tài sản riêng. Bên nhận chuyển nhượng: Bà Ngô Thị H – sinh ngày 09/11/1980. Hộ khẩu thường trú: Xóm K, xã T, thành phố T. Quyền sử dụng đất chuyển nhượng: Thửa đất số 1486, tờ bản đồ số 08, địa chỉ: Tổ A, phường C, thành phố T. Diện tích: 616,0 m².

Ông Q, bà O xác định: Hai hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông L1 với bà Nguyễn Thị H1 và bà Ngô Thị H là trái pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình, nên có đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án xét xử: Tuyên bố 02 (hai) hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND phường C chứng thực ngày 25/6/2012 bị vô hiệu toàn bộ.

Ngày 06/5/2024, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Rút yêu cầu khởi kiện đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được UBND phường C chứng thực ngày 25/6/2012, giữa ông Bùi Quang L1 với bà Nguyễn Thị H1.

Bị đơn bà Ngô Thị H trình bày:

Bà H nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông Bùi Quang L1, hợp đồng chuyển nhượng được UBND phường C chứng thực ngày 25/6/2012, diện tích đất là 616 m², trong đó 200 m² đất ODT, 416 m² đất CLN, đã được cấp GCNQSDĐ, quyền sử dụng đất bà đã thế chấp tại Ngân hàng vào năm 2012, với số tiền 250.000.000 đồng, nay chưa trả được nợ. GCNQSDĐ vẫn trong Ngân hàng Q2, trụ sở tại số F, đường L, thành phố T.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L1, sau đó được UBND thành phố T cấp GCNQSDĐ số BI 510322 ngày 16/7/2012 thửa đất số 1486, tờ bản đồ số 8 địa chỉ phường C, TP T, diện tích 616 m², trong đó 200 m² đất ODT, 416 m² đất CLN. Sau đó bà mang thế chấp Ngân hàng vay tiền. Từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, bà chưa được ông L1 bàn giao diện tích đất chuyển nhượng, chưa bao giờ trực tiếp quản lý, sử dụng, đến nay không biết vị trí cụ thể diện tích đất nhận chuyển nhượng ở đâu, cũng như trên đất có tài sản nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất có hay không, bà không biết, cũng không biết hiện nay ai là người quản lý, sử dụng.

Nay nguyên đơn có yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà với ông L1, bà H không nhất trí.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

UBND phường C, thành phố T:

Các nội dung công việc có liên quan UBND phường đã tiếp nhận và cung cấp đầy đủ cho cơ quan, ban ngành có liên quan đến xác minh. Nay UBND phường cung cấp thêm 01 văn bản số 08/BC-UBND ngày 18/01/2023 của UBND phường về việc kiểm tra, giải quyết đơn của công dân. UBND phường xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình xét xử vụ án.

Ngân hàng TMCP Q2 (Q2) trình bày.

Thông tin về khoản vay, tài sản bảo đảm của khách hàng tại Q2. Bà Ngô Thị H vay vốn tại Q2 theo 02 hợp đồng tín dụng số 0203 CN/HĐTD/52/12 ngày 23/7/2012 và hợp đồng số 0267 CN/HĐTD/52 ngày 04/9/2012, với tổng số tiền 550.000.000 đồng, Ngân hàng đã giải ngân đủ số tiền vay cho bà Ngô Thị H. Để đảm bảo cho hai khoản vay, bà H thế chấp 02 tài sản thế chấp: 01 bất động sản tại xã T, TP T, 01 bất động sản tại phường C, thành phố T, tại GCNQSDĐ số BI 510322 ngày 16/7/2012. Khoản vay đến nay bà H chưa thực hiện nghĩa vụ, chuyển sang nợ xấu.

Về quan điểm yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, VIB có ý kiến: Việc thế chấp QSDĐ và tài sản trên đất của bà H với Q2 là đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp bà H có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai. Hai bên ký kết hợp đồng thế chấp đã được công chứng theo quy định. Do đó hợp đồng thế chấp đáp ứng đủ điều kiện có hiệu lực pháp luật, quy định tại Điều 323 BLDS và Điều 130 Luật đất đai.

Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên có văn bản số 44/CV-TA ngày 29/01/2024, về việc yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ và cử người tham gia tố tụng, đối với Ngân hàng Q2. Theo đó Toà án yêu cầu Ngân hàng Q2 cung cấp hồ sơ vay vốn và hợp đồng thế chấp của bà Ngô Thị H tại ngân hàng. Tuy nhiên Ngân hàng Q2 không cung cấp tài liệu cho Toà án theo yêu cầu.

Bà Bùi Thị Tuyết C trình bày:

Nhất trí với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, không có ý kiến khác.

Ngày 19/4/2024 Toà án tiến hành thẩm định tại chỗ đối với diện tích đất được cấp GCNQSDĐ số BI 510322 ngày 16/7/2012 thửa đất số 1486, tờ bản đồ số 8 địa chỉ phường C, thành phố T, diện tích 616 m², trong đó 200 m² đất ODT, 416 m² đất CLN, mang tên bà Ngô Thị H.

Bà Ngô Thị H có mặt, Toà án yêu cầu bà H xác định vị trí thửa đất nhận chuyển nhượng từ ông Bùi Quang L1 và được cấp GCNQSDĐ trên thực địa. Kết quả bà H không xác định được vị trí cụ thể của thửa đất.

Hiện trạng thửa đất có nhà ở, công trình phụ, tài sản khác gắn liền với đất do ông Bùi Thanh Q đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

Ngày 08/4/2024 Toà án tiến hành định giá tài sản QSDĐ và tài sản nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất. QSDĐ ở 200 m² có giá trị 220.000.000 đồng. QSDĐ CLN 416 m² có giá trị 448.000.000. đồng. Tài sản trên đất: có giá trị **508.214.924 đồng.**

Ý kiến của Văn phòng C thành phố:

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (của khách hàng cá nhân) số công chứng 4469, quyển số: 03 ngày 04/09/2012 do Văn phòng C, tỉnh Thái Nguyên công chứng đã tuân thủ các điều kiện có hiệu lực do Bộ luật dân sự 2005 quy định và tuân thủ đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Luật Công chứng 2006, Luật Đất đai 2003 và các quy định pháp luật khác có liên quan và có giá trị pháp lý theo quy định của Luật Công chứng 2006, việc công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (của khách hàng cá nhân) số công chứng 4469, quyển số: 03 ngày 04/09/2012 của Văn phòng C được thực hiện đúng quy định.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DSST ngày 26/7/2024 Toà án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên đã Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu giải quyết của bà Bùi Thị Tú O và ông Bùi Thanh Q đối với yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Quang L1 với bà Nguyễn Thị H1 được UBND phường C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên chứng thực ngày 25/6 2012.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Tú O và ông Bùi Thanh Q. Tuyên bố các hợp đồng:

2.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Quang L1 (Bên chuyển nhượng) với bà Ngô Thị H (Bên nhận chuyển nhượng), được UBND phường C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên chứng thực ngày 25/6 2012, vô hiệu toàn bộ.

2.2. Hợp đồng thế chấp tài sản số 02670/HĐ-TCTS ngày 01/9/2012 giữa bên thế chấp bà Ngô Thị H, bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Q2 (Q2), được công chứng số 4469, quyển số 3, ngày 04/9/2012 tại Văn phòng C thành phố, bị vô hiệu toàn bộ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 07/8/2024, bị đơn bà Ngô Thị H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, bà H khẳng định việc mua bán đất giữa bà và ông L1 là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật.

Ngày 30/7/2024, Ngân hàng TMCP Q2 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét VIB là người thứ 3 ngay tình có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mại tài sản bảo đảm mà bà Ngô Thị H đã thế chấp tại Q2 đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của bà H tại Q2.

Tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn bà Bùi Thị Tú O, ông Bùi Thanh Q, bị đơn bà Ngô Thị H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Q2 đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau:

Bà O, ông Q và bà H đều xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Quang L1 (Bên chuyển nhượng) với bà Ngô Thị H (Bên nhận chuyển nhượng) đối với thửa đất số 1486 tờ bản đồ số 8, diện 616 m² trong đó có 200m² đất ở đô thị và 416m² đất trồng cây lâu năm, được UBND phường C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên chứng thực ngày 25/6/2012 vô hiệu toàn bộ.

Nguyên đơn bà Bùi Thị Tú O và ông Bùi Thanh Q nhất trí, tự nguyện thực hiện nghĩa vụ về dân sự của ông L1 (ông L1 đã chết), trả cho bà Ngô Thị H số tiền mà ông Bùi Quang L1 đã nhận chuyển nhượng đất của bà H là 50.000.000 đồng và 100.000.000 đồng thanh toán hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Quang L1 (Bên chuyển nhượng) với bà Ngô Thị H (Bên nhận chuyển nhượng) bị vô hiệu. Bà O, ông Q và bà H thống nhất: Bà O, ông Q trực tiếp trả 150.000.000 đồng cho Ngân Hàng Q2 – Chi nhánh T4 để thanh toán khoản vay tại hợp đồng tín dụng số 0267 CN/HĐTD/52 ngày 04/9/2012 của bà Ngô Thị H với Ngân hàng Q2- Chi nhánh T4.

Xác định hợp đồng thế chấp tài sản số 0267CN/HĐTC/52 ngày 04/9/2012 giữa bên thế chấp bà Ngô Thị H, bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Q2 (Q2) -

Chi nhánh T4 gồm giấy chứng nhận QSD đất số BI 510322, thửa đất số 1486 tờ bản đồ số 8, diện tích 616m² do UBND thành phố T cấp mang tên Ngô Thị H, sinh năm 1980; địa chỉ thường trú: Xã T, thành phố T, được công chứng số 4469, quyền số 3, ngày 04/9/2012 tại Văn phòng Công chứng phía Nam thành phố T bị vô hiệu toàn bộ.

Ngân hàng TMCP Q2 (Q2) - Chi nhánh T4 xác định: Hợp đồng tín dụng số 0267 CN/HĐTD/52 ngày 04/9/2012, bà Ngô Thị H vay Ngân hàng Q2 với tổng số tiền gốc là 250.000.000 đồng và thoả thuận lãi. tính đến nay bà Ngô Thị H còn nợ Ngân hàng Q2 số tiền là 990.000.000 đồng cả gốc và lãi. Tại phiên toà Ngân hàng Q2 - Chi nhánh T4 nhất trí giảm toàn bộ lãi cho bà Ngô Thị H và xác định bà Ngô Thị H đến nay còn nợ Ngân hàng Q2 tổng số tiền là 300.000.000 đồng (cả gốc và lãi), Ngân hàng Q2 không yêu cầu bà H phải trả lãi phát sinh.

Ngân hàng Q2 – Chi nhánh T4 nhất trí thoả thuận giữa bà O, bà H và ông Q. Bà Ngô Thị H có trách nhiệm trả Ngân hàng Q2 số tiền 150.000.000 đồng, bà Bùi Thị Tú O và ông Bùi Thanh Q trả cho Ngân hàng 150.000.000 đồng. Tổng cộng là 300.000.000 đồng để tất toán khoản vay trong hợp đồng tín dụng số 0267 CN/HĐTD/52 ngày 04/9/2012 của bà Ngô Thị H với Ngân hàng. Thời hạn trả tiền chậm nhất ngày 25/3/2025. Ngân hàng Q2 có trách nhiệm đăng ký xoá thế chấp và bàn giao lại giấy chứng nhận QSD đất số BI 510322, thửa đất số 1486 tờ bản đồ số 8 diện tích 616m² do UBND thành phố T cấp mang tên Ngô Thị H, sinh năm 1980; địa chỉ thường trú: Xã T, thành phố T cho bà O và ông Q khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên phát biểu sự tuân theo pháp luật của Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về đường lối giải quyết vụ án: Tại phiên toà các đương sự thoả thuận được toàn bộ giải quyết vụ án. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148, Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị H và Ngân hàng Q2- Chi nhánh T4. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên. Các đương sự kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà H và bà O, ông Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, nghe lời trình bày của đương sự. Sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Ngô Thị H và đơn kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q2 làm trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

Tại phiên toà các đương sự đã thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà.

Hội đồng xét xử thấy, thoả thuận của các đương sự về việc giải quyết toàn bộ vụ án tại phiên toà là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên được chấp nhận. Hội đồng xét xử, chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị H và kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Q2. Căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự, công nhận sự thoả thuận của các đương sự tại phiên toà. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

[3]. Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thái Nguyên tại phiên toà là có căn cứ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Theo quy định tại khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội thì người kháng cáo là bà H và Ngân hàng TMCP Q2 phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bà H và bà O, anh Q phải trả cho Ngân hàng tổng số tiền 300.000.000 đồng nên bà H phải chịu 7.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, Bà O và anh Q phải chịu 7.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm,

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 300; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 147; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bà Ngô Thị H và kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q2 (Q2).

Công nhận sự thoả thuận của các đương sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên.

2. Áp dụng Điều 121, Điều 108; Điều 109; Điều 122; Điều 124, Điều 127 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 122; Điều 123 và Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ban hành quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

3. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” như sau:

3.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Quang L1 (Bên chuyển nhượng) với bà Ngô Thị H (Bên nhận chuyển nhượng) đối với thửa đất số 1486 tờ bản đồ số 8, diện tích 616 m² trong đó có 200m² đất ở đô thị và 416m² đất trồng cây lâu năm, được UBND phường C, thành phố T, tỉnh Thái Nguyên chứng thực ngày 25/6/2012 vô hiệu toàn bộ.

3.2 Hợp đồng thế chấp tài sản số 0267CN/HĐTC/52 ngày 04/9/2012 giữa bên thế chấp bà Ngô Thị H, bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Q2 (Q2) - Chi

nhánh T4, gồm giấy chứng nhận QSD đất số BI 510322, thửa đất số 1486 tờ bản đồ số 8, diện tích 616m² do UBND thành phố T cấp mang tên Ngô Thị H, sinh năm 1980; địa chỉ thường trú: Xã T, thành phố T, được công chứng số 4469, quyển số 3, ngày 04/9/2012 tại Văn phòng Công chứng phía Nam thành phố T bị vô hiệu toàn bộ.

3.3 Ngân hàng TMCP Q2 (Q2) - Chi nhánh T4, xác định: Bà Ngô Thị H còn nợ tổng số tiền theo hợp đồng tín dụng số 0267 CN/HĐTD/52 ngày 04/9/2012 giữa bà Ngô Thị H với Ngân hàng TMCP Q2 (Q2) - Chi nhánh T4 là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) cả gốc và lãi. Ngân hàng Q2 không yêu cầu bà H phải trả lãi phát sinh.

Ngân hàng TMCP Q2 (Q2) - Chi nhánh T4 nhất trí phương thức trả nợ như sau:

Bà Ngô Thị H có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Q2 - Chi nhánh T4 số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Bà Bùi Thị Tú O và ông Bùi Thanh Q có trách nhiệm trả cho Ngân hàng Q2 - Chi nhánh T4 số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) để tất toán khoản vay trong hợp đồng tín dụng số 0267 CN/HĐTD/52 ngày 04/9/2012 của bà Ngô Thị H với Ngân hàng Q2 - Chi nhánh T4. Thời hạn trả tiền chậm nhất ngày 25/3/2025.

Ngân hàng TMCP Q2 (Q2) - Chi nhánh T4 có trách nhiệm đăng ký xoá thế chấp và bàn giao lại giấy chứng nhận QSD đất số BI 510322, thửa đất số 14866 tờ bản đồ số 8 diện tích 616m² do UBND thành phố T cấp mang tên Ngô Thị H, sinh năm 1980; địa chỉ thường trú: Xã T, thành phố T cho Bùi Thị Tú O và ông Bùi Thanh Q khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ.

Bà Bùi Thị Tú O và ông Bùi Thanh Q được quyền quản lý và sử dụng thửa đất 1486 tờ bản đồ số 8 diện tích 616m², địa chỉ: Phường C, thành phố T và có trách nhiệm đến văn phòng đăng ký đất đai thành phố T đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

4. Về án phí:

4.1 Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ từ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên theo biên lai số 0003126 ngày 19/8/2024.

Ngân hàng TMCP Q2 (Q2) phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ từ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Thái Nguyên theo biên lai số 0003148 ngày 26/8/2024.

4.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Ngô Thị H phải nộp án 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Bùi Thị Tú O và ông Bùi Thanh Q liên đới nộp 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật Thi hành án Dân sự, thì người được Thi hành án Dân sự, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 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.

5. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm số 74/2024/DS-ST ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Thái Nguyên;
- TAND TP Thái Nguyên;
- THADS TP Thái Nguyên;
- THADS tỉnh Thái Nguyên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

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

Lê Thị Hồng Phương