

Bản án số: 01/2025/KDTM-PT

Ngày 13/2/2025

"*V/v Tranh chấp hợp đồng tín dụng và  
hợp đồng thế chấp tài sản, yêu cầu  
tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất vô hiệu*"

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẢI DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Vũ Thị Yên.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Lâm và bà Đoàn Thị Thu Thúy.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Thị Thu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương tham gia phiên tòa:**  
Bà Đinh Thị Thanh Huế - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hải Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý 06/2024/TLPT-KDTM ngày 18 tháng 11 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*", do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2024/KDTM-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 01/2025/QĐXX-PT ngày 03/2/2025 giữa:

1. Nguyên đơn: **Ngân hàng TMCP B** (nay là Ngân hàng thương mại cổ phần L3). Địa chỉ: Tòa nhà L, số B T, phường T, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Nam T- Chức vụ: Tổng giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Danh T1- Chức vụ: Giám đốc chi nhánh. Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Vũ Chí L- Chức vụ: Giám đốc phòng G; ông Nguyễn Hữu L1- Chức vụ: Chuyên viên phòng xử lý nợ Pháp lý; Ông Vũ Trọng Đ- Chức vụ: Phó giám đốc phụ trách khách hàng cá nhân (*theo giấy ủy quyền số 35/UQ-LPBankHD ngày 10/2/2025*); Địa chỉ nhận công văn: Phố M, thị trấn N, huyện N, tỉnh Hải Dương.

2. Bị đơn: Ông **Hoàng Văn T2**, sinh năm 1970; Địa chỉ: Khu dân cư M, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

- Bà **Doãn Thị T3**, sinh năm 1978; Nơi ĐKHKTT: Khu dân cư M, phường C, thành phố C, tỉnh Hải Dương; Nơi ở hiện nay: Khu dân cư Đ, phường H, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

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

- Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh N. Địa chỉ: Khu đô thị V, phường S, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thanh N- Trưởng văn phòng.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng C1: Bà Hoàng Kim T4; ông Bùi Mạnh T5 và ông Nguyễn Minh Đ1 Luật sư thuộc Văn phòng L4- Đoàn luật sư thành phố H; địa chỉ: P, tòa nhà A, khu đô thị T, N, Hà Nội.

- Ông Nguyễn Văn K (tên gọi khác: L2), sinh năm 1944 và bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1949. Đều có địa chỉ: Khu dân cư Đ, phường H, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông K, bà S: Bà Nguyễn Thị C- Trợ giúp viên pháp lý- Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh H.

(Tại phiên tòa có mặt bà N, ông L, ông L1, ông T5; các đương sự khác vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện, các bản tự khai, biên bản hòa giải, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngân hàng TMCP B- Chi nhánh H (nay là Ngân hàng TMCP L3) cho anh Hoàng Văn T2 và chị Doãn Thị T3 vay tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số HDTD60A2022122 với hạn mức cho vay là 520.000.000đồng và giấy đề nghị giải ngân kiêm khế ước nhận nợ số 60A2022122/01 ngày 20/10/2022, thời hạn vay từ ngày 20/10/2023 đến hết ngày 05/4/2023, mục đích sử dụng vốn là bổ sung vốn mua bán kinh doanh đá ốp lát các loại. Lãi suất cho vay tại thời điểm giải ngân là 10%/năm cố định trong 3 tháng đầu tiên. Lãi suất nợ lãi chậm trả bằng 150% lãi suất trong hạn tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Lãi suất nợ lãi chậm trả bằng 10%/năm tính trên số dư lãi chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Phương thức điều chỉnh lãi suất từ tháng thứ 4 trở đi, lãi suất cho vay được thay đổi định kỳ 03 tháng/lần. Lãi suất cho vay tại thời điểm điều chỉnh bằng lãi suất cơ sở được Ngân hàng ban hành trong từng thời kỳ tại thời điểm áp dụng.(thời điểm giải ngân/điều chỉnh lãi suất) cộng (+) biên độ 3,35%/năm. Kỳ hạn trả nợ gốc: Nợ gốc trả cuối kỳ hoặc khi có nguồn thu. Kỳ hạn trả lãi: lãi trả định kỳ vào ngày 30 hàng tháng. Kỳ trả lãi đầu tiên vào ngày 30/11/2022. Ngày trả nợ cuối cùng: 05/4/2023.

Ngân hàng đã giải ngân cho anh T2 chị T3 tổng số tiền là 520.000.000đồng thể hiện qua Khế ước nhận nợ.

Tài sản bảo đảm cho khoản vay là toàn bộ quyền sử dụng đất tại thửa đất số 226, tờ bản đồ số 06, diện tích 211m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường H, thành phố C, tỉnh Hải Dương theo giấy CNQSD đất, QSHNO và tài sản gắn liền với đất số CY719112, số vào sổ cấp GCN: CH04363 do UBND thành phố C cấp ngày 04/12/2020 mang

tên ông Hoàng Văn T2 và bà Doãn Thị T3 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất công chứng số HDTC60A2020109 ngày 10/12/2020 tại Phòng Văn phòng C1. Quá trình cho vay, Ngân hàng tiến hành khảo sát hiện trạng nhà đất, định giá tài sản thế chấp trị giá 759.000.000đồng.

Quá trình thực hiện Hợp đồng tín dụng, anh Hoàng Văn T2 và chị Doãn Thị T3 đã vi phạm cam kết thanh toán khoản nợ. Đến ngày 15/4/2023, anh T2 chị T3 mới trả cho Ngân hàng tổng số tiền 27.333.334 đồng (trong đó trả gốc 50.059 đồng, trả lãi 27.316.292đồng). Kể từ ngày 15/4/2023 cho đến nay, anh T2 chị T3 không thực hiện việc trả nợ gốc và lãi. Ngân hàng nhiều lần đôn đốc, tạo điều kiện để bên vay thực hiện nghĩa vụ trả nợ nhưng anh T2 chị T3 vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Nay Ngân hàng yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc anh Hoàng Văn T2 và chị Doãn Thị T3 phải thanh toán toàn bộ khoản nợ cho Ngân hàng đến ngày 20/9/2024 với tổng số tiền là 671.163.770 đồng, trong đó nợ gốc là 519.949.941 đồng, nợ lãi quá hạn là 151.213.829đồng.

Buộc anh Hoàng Văn T2 và chị Doãn Thị T3 thanh toán trả số tiền lãi, phí phát sinh theo lãi suất trong hạn, lãi suất quá hạn tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số HDTD60A2022122 kể từ ngày 21/9/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ. Kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực thi hành, nếu anh Hoàng Văn T2 và chị Doãn Thị T3 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ trên và lãi phát sinh thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự tiến hành kê biên, phát mại toàn bộ tài sản bảo đảm của khoản vay để xử lý thu hồi nợ. Nếu số tiền thu được từ bán, xử lý tài sản bảo đảm vẫn không đủ trả nợ cho Ngân hàng thì anh Hoàng Văn T2, chị Doãn Thị T3 vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng cho đến khi tất toán toàn bộ các khoản vay. Anh Hoàng Văn T2 và chị Doãn Thị T3 phải nộp án phí, các chi phí tố tụng theo quy định.

Tại biên bản ghi lời khai anh Hoàng Văn T2 và chị Doãn Thị T3 thể hiện:

Vào năm 2022, anh chị có vay Ngân hàng TMCP B theo hợp đồng tín dụng số HDTD 60A2022122 với tổng số tiền gốc là 520.000.000đồng (Năm trăm hai mươi triệu đồng chẵn). Khi vay, anh chị có giấy phép đăng ký kinh doanh, có thế chấp bằng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 226, tờ bản đồ số 06 tại khu dân cư Đ, phường H, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh chị là Hoàng Văn T2 và Doãn Thị T3.

Quá trình vay đến nay, anh chị đã được Ngân hàng giải ngân số tiền vay này. Anh chị đã trả lãi được tổng số tiền là 27.333.292 đồng. Từ ngày 15/4/2023, anh chị không thực hiện việc trả nợ được khoản nào. Do kinh tế gia đình khó khăn nên anh chị chưa trả được. Nay Ngân hàng khởi kiện yêu cầu anh chị trả tổng số tiền là 671.163.770đồng, trong đó nợ gốc là 519.949.941đồng, nợ lãi quá hạn là 151.213.829đồng, anh chị cũng nhất trí. Tuy vậy, chị T3 đề nghị Ngân hàng giãn thời gian trả nợ để anh chị có thể trả nợ dần Ngân hàng.

Đối với yêu cầu của Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, chị T3 đề nghị trả nợ Ngân hàng và không đồng ý việc Ngân hàng thu hồi tài sản thế chấp.

Vì thửa đất số 226, tờ bản đồ số 06 tại khu dân cư Đ, phường H, thành phố C, tỉnh Hải Dương có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn K(Lù) và bà Nguyễn Thị S. Ông K, bà S đã đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh N. Địa chỉ; V, Bà T6, Sao Đ2, Chí L, Hải Dương để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng, nhưng thực tế ông bà chỉ cho vợ chồng anh chị mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay Ngân hàng. Giữa vợ chồng anh chị và vợ chồng ông K bà S không chuyển nhượng mua bán đất với nhau. Trong hợp đồng chuyển nhượng ghi chuyển nhượng đất với giá 100.000.000đồng(Một trăm triệu đồng) là không đúng. Anh chị không phải trả khoản tiền nào cho ông K bà S. Ông K bà S cũng không nhận khoản tiền chuyển nhượng đất nào từ anh chị. Việc thiết lập hợp đồng chuyển nhượng đất này là do ông K bà S nhiều tuổi, không thể đứng tên bảo đảm nghĩa vụ vay cho vợ chồng anh chị nên anh chị mới thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng tên từ ông K bà S sang cho vợ chồng anh chị để làm thủ tục vay Ngân hàng. Nay anh chị vẫn xác nhận có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K bà S để vay Ngân hàng TMCP B. Anh chị có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng và trả lại ông K bà S giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông K bà S ở thửa đất số 226 tờ bản đồ số 06 tại khu dân cư Đ, phường H, thành phố C, tỉnh Hải Dương.

Ông K bà S yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này tại Văn phòng C1 anh chị không đồng ý. Việc Ngân hàng đã thẩm định giá thửa đất của ông Nguyễn Văn K bà Nguyễn Thị S là 759.000.000đồng, chị T3 đồng ý, còn anh T2 không có ý kiến gì. Theo anh T2: Ông K bà S vẫn ở trên thửa đất đó từ đó cho đến nay. Mọi thủ tục chuyển nhượng đất như thế nào chỉ có chị T3 và văn phòng C1 là công chứng viên Nguyễn Thị Thanh N thực hiện, còn anh không biết gì. Chị T3 bảo anh lên văn phòng C1 ký thì anh ký tên cùng. Anh cũng không được đọc biên bản và Công chứng viên không giải thích gì cho anh biết.

Nay Ngân hàng TMCP B khởi kiện yêu cầu anh chị trả tổng số tiền 671.163.770đồng, trong đó nợ gốc là 519.949.941đồng, nợ lãi quá hạn là 151.213.829đồng, anh cũng nhất trí. Anh đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng TMCP B yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để trừ vào khoản nợ của anh chị tại Ngân hàng.

Tại biên bản ghi lời khai của ông Nguyễn Văn K(tên gọi khác L2) và bà Nguyễn Thị S trình bày như sau:

Ông bà xác định không chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 226 tờ bản đồ số 06 tại khu dân cư Đ, phường H, thành phố C, tỉnh Hải Dương cho anh Hoàng Văn T2 và chị Doãn Thị T3 tại văn phòng C1 địa chỉ ở V, Bà T6, S, Chí L, Hải Dương. Do ông bà tin tưởng chị Doãn Thị T3, ông bà chỉ được biết và giải thích là ký để cho chị T3 làm thủ tục vay Ngân hàng. Chị T3 hứa là mượn bìa đất 1 năm rồi trả lại cho vợ chồng ông bà. Chính vì thế, ông bà mới ký biên bản. Nay ông bà giữ nguyên quan điểm đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông bà sang cho vợ chồng chị T3 anh T2. Yêu cầu chị T3 anh T2 trả lại cho vợ chồng ông bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên.

Tại biên bản trình bày ý kiến của Văn phòng C1 thể hiện: Ngày 01/12/2020, ông Nguyễn Văn K(Lù), bà Nguyễn Thị S và ông Hoàng Văn T2, bà Doãn Thị T3 cùng đến Văn phòng C1 đề nghị thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Thửa đất số 226, tờ bản đồ 06 tại địa chỉ: Phường H, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Tại văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh N, các bên đã xuất trình đầy đủ các loại tài liệu để Công chứng viên thiết lập văn bản và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm công chứng, các bên đều có sức khỏe bình thường, hoàn toàn tinh táo và minh mẫn, có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Hai bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng và không bị cưỡng ép hay lừa dối. Trình tự thủ tục công chứng được công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh N thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Công văn số 5404/CCT-NV ngày 13/6/2024 của Chi cục thuế thành phố C thể hiện: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 226 tờ bản đồ 06 tại khu dân cư Đ, phường H, thành phố C, tổng diện tích 211m<sup>2</sup>, trong đó đất ODT 140m<sup>2</sup>, đất LNK 71m<sup>2</sup> đã được ký kết giữa hai bên và được chứng nhận tại Văn phòng C1, ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000đồng, giá chuyển nhượng thấp hơn so với giá đất do UBND tỉnh H quy định tại thời điểm chuyển nhượng. Chi cục T7 không chấp nhận giá đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng và xác định giá đất chuyển nhượng để tính thuế theo Bảng giá đất do UBND tỉnh ban hành trong trường hợp này là 216.035.000đồng.

Tại Thông báo số 1470/TB-CATP ngày 15/7/2024 của Công an thành phố C xác định: Chị Doãn Thị T3 mượn và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 226, tờ bản đồ 06, địa chỉ: Phường H, thành phố C, tỉnh Hải Dương của ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị S để thế chấp tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt huyện B chỉ là giao dịch dân sự. Việc chị Doãn Thị T3 chưa thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng thửa đất trên trả cho ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị S theo như cam kết là vi phạm nghĩa vụ dân sự. Vụ việc trên không có dấu hiệu tội phạm.

Quá trình giải quyết, Tòa án đã tiến hành thẩm định đối với tài sản thế chấp của anh Hoàng Văn T2, chị Doãn Thị T3, xác định: Hiện trạng thửa đất số 226, tờ bản đồ số 06 tại khu dân cư Đ, phường H, tỉnh Hải Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY719112 do UBND thành phố C cấp mang tên anh Hoàng Văn T2 và chị Doãn Thị T3, có diện tích 206,5m<sup>2</sup>; tài sản trên đất gồm 01 nhà cấp 4, 01 mái proximãng, 01 sân trệt bê tông, 01 khu chăn nuôi, 01 nhà vệ sinh, 02 trụ cổng, 2 cánh cổng sắt 021 đoạn tường xây bằng gạch ba banh, 01 cây nhãn, 01 cây hồng xiêm. Ngoài ra không còn tài sản nào khác.

Tại biên bản xác minh với UBND phường H thể hiện: Thửa đất số 226, tờ bản đồ số 06 tại khu dân cư Đ, phường H, tỉnh Hải Dương có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn L2(tên gọi khác: K) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào năm 1999, diện tích 496m<sup>2</sup> và khi đó là thửa 163 tờ bản đồ số 06. Đến năm 2012, thửa đất số 163 tờ bản đồ 06 tách một phần cho Nguyễn Văn T8 và Nguyễn Thị N. Thửa đất 163 tờ bản đồ số 06 còn lại 336m<sup>2</sup> mang tên Nguyễn Văn K,

Nguyễn Thị S. Đến năm 2017, thửa đất 163 tờ bản đồ 06 tách thửa tặng cho một phần cho Nguyễn Thị O. Ông K bà S còn lại 211m<sup>2</sup> và số thửa là 226 tờ bản đồ số 06. Đến năm 2020, ông K bà S lại chuyển nhượng thửa đất này cho ông T2 bà T3. Hiện thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông T2 bà T3. Thửa đất này không tranh chấp với các thửa đất bên cạnh.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2024/KDTM-ST ngày 20/9/2024, Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương đã căn cứ vào

khoản 3 Điều 26, khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự khoản 1 Điều 124, Điều 131, 132, 133, 292, 293, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Công văn số 64/TAND-PC ngày 03/4/2019 của TAND Tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B- Chi nhánh H (nay là Ngân hàng TMCP L3).

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị S.

Buộc anh Hoàng Văn T2 và chị Doãn Thị T3 có trách nhiệm thanh toán trả cho Ngân hàng toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử (20/9/2024) với tổng số tiền là 671.163.770đồng, trong đó nợ gốc là 519.949.941đồng, nợ lãi quá hạn là 151.213.829đồng.

Kể từ ngày 21/9/2024 cho đến khi thi hành án xong, anh Hoàng Văn T2, chị Doãn Thị T3 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng HDTD60A2022122 ngày 20/10/2022.

Trường hợp anh Hoàng Văn T2 và chị Doãn Thị T3 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 226, tờ bản đồ số 06, diện tích 206m<sup>2</sup> do UBND thành phố C, tỉnh Hải Dương cấp ngày 04/10/2024 mang tên anh Hoàng Văn T2 và chị Doãn Thị T3 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC 60A2020109 ngày 10/12/2020.

Trường hợp số tiền thu được từ tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán khoản nợ, anh Hoàng Văn T2 và chị Doãn Thị T3 vẫn phải tiếp tục trả số nợ gốc và lãi còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP B- Chi nhánh H(nay là Ngân hàng TMCP L3), trường hợp tài sản phát mại còn thừa thì trả lại cho người thế chấp tài sản.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1179, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn K(Lù), bà Nguyễn Thị S và bên nhận chuyển nhượng anh Hoàng Văn T2, chị Doãn Thị T3 vô hiệu.

Buộc anh Hoàng Văn T2, chị Doãn Thị T3 phải có nghĩa vụ thanh toán hoàn trả ông Nguyễn Văn K(Lù), bà Nguyễn Thị S số tiền 759.000.000đồng(Bảy trăm năm mươi chín triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự, kiến nghị Sở Tư pháp và Chi cục thuế thành phố C.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/10/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh N kháng cáo hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của TAND thị xã Chí Linh. Ngày 17/12/2024, Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh N nộp đơn xin rút một phần kháng cáo; cụ thể Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh N chỉ kháng cáo một phần bản án số 04/2024/DS-ST ngày 20//2024 của TAND thị xã Chí Linh liên quan đến nội dung “Kiến nghị Sở Tư pháp tỉnh Hải Dương có hình thức xử lý đối với Công chứng viên tại Văn phòng C1 do thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu do giả tạo theo quy chế của Sở Tư pháp và Luật Công Chứng”. Đề nghị TAND tỉnh Hải Dương giải quyết hủy một phần Bản án số 04/2024/DS-ST ngày 20//2024 của TAND thị xã Chí Linh liên quan đến nội dung kiến nghị Sở Tư pháp tỉnh Hải Dương có hình thức xử lý đối với Công chứng viên tại Văn phòng C1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện của văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh N và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đều trình bày: giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị hủy bỏ kiến nghị Sở tư pháp tỉnh Hải Dương, đồng thời bổ sung nội dung kháng cáo đề nghị hủy bỏ kiến nghị Chi cục thuế thành phố C có biện pháp quản lý thuế đối với các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn thành phố C, tỉnh Hải Dương khi thiết lập các hợp đồng giao dịch dân sự. Các căn cứ kháng cáo: Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2020 giữa ông K, bà S và anh T2, chị T3 thực hiện trình tự, thủ tục đúng quy định pháp luật. Hợp đồng vô hiệu là do các đương sự giả tạo, không có cơ sở chứng minh Văn phòng công chứng biết việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng với mục đích mượn tài sản để thế chấp vay Ngân hàng. Do vậy nội dung kiến nghị của Tòa án Chí L là thiếu căn cứ xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của công chứng viên. Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận kháng cáo.

Đại diện Ngân hàng không có ý kiến gì về nội dung kháng cáo của Văn phòng C1. Nhất trí với bản án không có ý kiến gì.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hải Dương trình bày: Những người tiến hành tố tụng và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử; Về quan điểm giải quyết vụ án: Sau khi vị đại diện Viện kiểm sát phân tích các tình tiết của vụ án, các căn cứ xem xét yêu cầu kháng cáo của đương sự, đề nghị HĐXX: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật

tổ tụng dân sự; Chấp nhận một phần kháng cáo của Văn phòng C1; Sửa bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2024/KDTM-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương; bỏ phần kiến nghị xử lý đối với Công chứng viên và Văn phòng công chứng tại phần quyết định của bản án sơ thẩm; Về án phí: Người kháng cáo không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

1.1. Kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh N trong thời hạn luật định là kháng cáo hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

1.2. Tại phiên tòa vắng mặt một số các đương sự đã được triệu tập hợp nên xét xử vắng mặt các đương sự trên.

1.3. Việc thay đổi, bổ sung kháng cáo của Văn phòng C1 phù hợp pháp luật nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung: Xét nội dung kháng cáo Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh N kháng cáo một phần bản án về nội dung kiến nghị tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm thấy rằng:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP B khởi kiện yêu cầu giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp với bị đơn là anh Hoàng Văn T2, chị Doãn Thị T3. Trong đó có người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn Văn K (Lù), bà Nguyễn Thị S đề nghị tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và anh Hoàng Văn T2, chị Doãn Thị T3 đối với thửa đất thửa đất số 226 tờ bản đồ số 06 tại khu dân cư Đ, phường H, thành phố C, tỉnh Hải Dương là tài sản thế chấp bảo đảm cho hợp đồng tín dụng nói trên. Tại bản án sơ thẩm đã giải quyết xác định hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà S và anh T2 chị T3 vô hiệu. Các đương sự đều không có kháng cáo bản án đối với các nội dung trên.

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và tại giai đoạn xét xử phúc thẩm lời khai của các đương sự đều trình bày thống nhất, không thay đổi. Trong đó xác định: ông K, bà S làm thủ tục chuyển nhượng để cho anh T2, chị T3 mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở thửa đất số 226 tờ bản đồ số 06 tại khu dân cư Đ, phường H, thành phố C, tỉnh Hải Dương để thế chấp vay tiền Ngân hàng. Thực tế giữa hai bên không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có việc giao tiền hay bàn giao đất cho nhau. Ông K, bà S không nhận khoản tiền chuyển nhượng nào từ anh T2 chị T3. Giá chuyển nhượng thửa đất là 100.000.000 đồng không đúng giá trị thực đất tại thời điểm chuyển nhượng ở khu dân cư Đ, phường H, thành phố C, tỉnh Hải Dương. Ông bà vẫn là người quản lý đất từ đó đến nay. Hợp đồng chuyển nhượng trên được hai bên tiến hành công chứng tại Văn phòng C1; ông K, bà S xác định đúng chữ ký của mình tại hợp đồng. Kiểm tra hồ sơ công chứng đảm bảo đầy đủ tài liệu, trình tự công chứng thực hiện theo đúng quy định của Luật công chứng. Tại bản án sơ thẩm đã căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự



xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà S và anh T2 chị T3 vô hiệu do là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác. Do vậy xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2020 vô hiệu do lỗi của các bên tham gia hợp đồng. Hai bên tham gia hợp đồng chuyển nhượng đồng ý với bản án sơ thẩm xác định hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng, đồng thời không xác định lỗi của Văn phòng công chứng và không có yêu cầu bồi thường thiệt hại. Mặc dù, giá tại hợp đồng chuyển nhượng chưa phù hợp với giá trị thực tế nhưng giá khi tính thuế đã được cơ quan thuế tính lại theo quy định pháp luật thuế, không gây thiệt hại cho Nhà nước. Do vậy, cần chấp nhận kháng cáo của Văn phòng C1, sửa bản án sơ thẩm, không kiến nghị xử lý vi phạm đối với Công chứng viên và Văn phòng C1.

[3] Về án phí:

- Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh N được chấp nhận nên Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh N không phải chịu phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh N tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 2.000.000đ đã nộp.

[4] Các Quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của Văn phòng C1; Sửa bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 04/2024/KDTM-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự khoản 1 Điều 124, Điều 131, 132, 133, 292, 293, 298, 299, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 91, 95 Luật các tổ chức tín dụng; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019; Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B- Chi nhánh H (nay là Ngân hàng TMCP L3).

Buộc anh Hoàng Văn T2 và chị Doãn Thị T3 có trách nhiệm thanh toán trả cho Ngân hàng toàn bộ nợ gốc và lãi tính đến ngày xét xử (20/9/2024) với tổng số tiền là 671.163.770 đồng, trong đó nợ gốc là 519.949.941 đồng, nợ lãi quá hạn là 151.213.829 đồng.

Kể từ ngày 21/9/2024 cho đến khi thi hành án xong, anh Hoàng Văn T2, chị Doãn Thị T3 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo

mức lãi suất các bên thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng HDTD60A2022122 ngày 20/10/2022.

Trường hợp anh Hoàng Văn T2 và chị Doãn Thị T3 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự phát mại tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 226, tờ bản đồ số 06, diện tích 206m<sup>2</sup> do UBND thành phố C, tỉnh Hải Dương cấp ngày 04/10/2024 mang tên anh Hoàng Văn T2 và chị Doãn Thị T3 theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC 60A2020109 ngày 10/12/2020.

Trường hợp số tiền thu được từ tài sản bảo đảm không đủ để thanh toán khoản nợ, anh Hoàng Văn T2 và chị Doãn Thị T3 vẫn phải tiếp tục trả số nợ gốc và lãi còn lại cho đến khi thanh toán hết nợ cho Ngân hàng TMCP B- Chi nhánh H (nay là Ngân hàng TMCP L3), trường hợp tài sản phát mại còn thừa thì trả lại cho người thế chấp tài sản.

## 2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị S.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1179, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/12/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn K(Lù), bà Nguyễn Thị S và bên nhận chuyển nhượng anh Hoàng Văn T2, chị Doãn Thị T3 vô hiệu.

Buộc anh Hoàng Văn T2, chị Doãn Thị T3 phải có nghĩa vụ thanh toán hoàn trả ông Nguyễn Văn K(Lù), bà Nguyễn Thị S số tiền 759.000.000đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

## 3. Về án phí và chi phí tố tụng:

- Án phí sơ thẩm: Anh Hoàng Văn T2, chị Doãn Thị T3 phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 65.206.000 đồng (đã làm tròn). Hoàn trả Ngân hàng TMCP B- Chi nhánh H (nay là Ngân hàng TMCP L3) số tiền 14.348.000 đồng (do bà Vũ Thị O1 nộp) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003908 ngày 27/03/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

- Án phí phúc thẩm: Văn phòng C1 không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm. Hoàn trả Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh N số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp; trong đó 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004237 ngày 17/10/2024 và 1.700.000đ (một triệu bảy trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004371 ngày 27/12/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Anh Hoàng Văn T2, chị Doãn Thị T3 phải trả cho Ngân hàng TMCP B- Chi nhánh H (nay là Ngân hàng TMCP L3) số tiền 6.100.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (13/2/2025).

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Hải Dương;
- TAND thành phố Chí Linh;
- Chi cục THA DS thành phố Chí Linh;
- Các đương sự;
- Lưu HS; lưu toà.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

**Vũ Thị Yên**