

Bản án số: 11/2025/KDTM-PT

Ngày: 08/5/2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng,
Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Phan Thị Hồng Dung**

- *Các thẩm phán:* Bà **Lê Thị Minh Trang**

Bà Hà Thị phương Thanh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Phạm Thị Hồng Chúc** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:*
Bà **Nguyễn Ngọc Chúc** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 28/4 và 08 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại thụ lý số 30/2024/TLST-KDTM ngày 30 tháng 12 năm 2024 về “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 139/2024/QĐPT - KDTM ngày 27 tháng 02 năm 2025.

Do Bản án sơ thẩm số 33/2024/KDTM.ST ngày 30/9/2024 của TAND quận N có kháng cáo, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (H)**

Địa chỉ: phường B, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng: **Công ty Cổ phần Đầu tư D.**

Trụ sở: phường T, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Đức B** – Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Hứa Ngọc L**, ông **Hoàng Văn T**, ông **Nguyễn Triệu L1** – Văn bản ủy quyền ngày 24/3/2025.

Ông **Hứa Ngọc L** (có mặt).

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

*** Bị đơn: Công ty cổ phần Đầu tư Kỹ thuật Công nghệ T**

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

Người đại diện theo pháp luật: ông **Nguyễn Thế A** - Giám đốc (vắng mặt).

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

1. Ông **Trần Văn M**, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: xã L, huyện C, tỉnh Bến Tre.

2. Ông **Đổng Thanh V**, sinh năm 1980 (có mặt)

3. Ông **Đổng Văn P**, sinh năm 1952 (vắng mặt)

4. Bà **Lê Thị B**, sinh năm 1956 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: phường T, quận O, thành phố Cần Thơ.

5. Ông **Nguyễn Hồng Đ**, sinh năm 1985 (có mặt).

Địa chỉ: T, quận O, thành phố Cần Thơ.

6. Ông **Nguyễn Đức T1**, sinh năm 1977 (có mặt).

7. Ông **Nguyễn Thành T2** (con ông T1) vắng mặt.

Địa chỉ: xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ.

8. **Văn phòng công chứng Huỳnh Ngọc H** (trước đây là VPCC Lê Quang Bảo Đ). Xin vắng mặt.

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

9. **Văn phòng Công chứng Lê Thị Thu H** (trước đây là VPCC Trung T3). Xin vắng mặt.

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

Người kháng cáo: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng Đ và ông Nguyễn Đức T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ kiện đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày:*

Công ty Cổ phần Đầu tư D (D) là bên mua lại khoản nợ của Công ty cổ phần Đầu tư Kỹ thuật Công nghệ T (gọi tắt Công ty T) theo các Hợp đồng mua bán nợ số 234.06/2023/HĐMBN/HDB-D&D ngày 30/06/2023 được ký kết Công ty Cổ phần Đầu tư D và Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố H (gọi tắt Ngân hàng H), nay Công ty Cổ phần Đầu tư D kế thừa quyền khởi kiện đòi nợ Công ty Thịnh P.

Công ty Cổ phần Đầu tư D kính đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết các nội dung sau, cụ thể:

Ngân hàng H (Công ty Cổ phần Đầu tư D – Bên đã mua lại khoản vay) đã cho Công ty Thịnh P vay tổng số tiền 5.000.000.000 đồng tiền theo Hợp đồng tín

dụng hạn mức số 20328/22MN/HDTD ngày 29/04/2022 giải ngân theo Khế ước nhận nợ 20328/22MN/HDTD/KUNN01 ngày 09/05/2022 là 670.000.000 đồng với thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 9,6%/năm; Khế ước nhận nợ số 20328/22MN/HDTD/KUNN02 ngày 24/06/2022 là 1.200.000.000 đồng với thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 9,8%/năm và Khế ước nhận nợ số 20328/22MN/HĐTĐ/KUNN03 ngày 24/06/2022 là 1.000.000.000 đồng với thời hạn vay 06 tháng, lãi suất 9,8%/năm. Tất cả các khoản vay đều nhằm bổ sung vốn kinh doanh.

Tài sản bảo đảm cho các khoản vay là:

- **Tài sản 1:** QSD đất thuộc thửa đất số **990 + 992**, tờ bản đồ số 4, , xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (theo Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 132870, số vào sổ cấp GCN số DE 845340 do Sở Tài nguyên và Môi trường Cần Thơ cấp ngày 08/06/2022, cập nhật thay đổi lần gần nhất ngày 16/06/2022 cho ông Trần Văn M và Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 845018, số vào sổ cấp GCN số CH03578 do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/05/2022, cập nhật thay đổi lần gần nhất ngày 16/06/2022 cho ông Trần Văn M.

- **Tài sản 2:** QSD đất thuộc thửa đất số **632**, tờ bản đồ số 51 phường T, quận O, thành phố Cần Thơ (theo Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 745525, số vào sổ cấp GCN số CA06488 do Sở Tài nguyên và Môi trường Cần Thơ cấp ngày 28/01/2021, cập nhật thay đổi lần gần nhất ngày 27/04/2022 cho ông Trần Văn M.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đơn đốc, nhắc nợ nhưng Công ty Thịnh P vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho Ngân hàng, dẫn đến vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ đã ký. Ngân hàng H đã bán toàn bộ khoản nợ và quyền xử lý tài sản bảo đảm Công ty Cổ phần Đầu tư D theo Hợp đồng mua bán nợ đồng thời Công ty Cổ phần Đầu tư D đã ủy quyền cho Ngân hàng H thực hiện đầy đủ việc thu hồi, đòi nợ khoản vay theo nội dung Hợp đồng ủy quyền giữa Công ty Cổ phần Đầu tư D và Ngân hàng H. Như vậy, hiện Công ty Cổ phần Đầu tư D trở thành chủ nợ đối với khoản vay của Công ty Thịnh P.

Tạm tính đến ngày 13/09/2024 tổng số tiền Công ty Thịnh P còn nợ Ngân hàng H là: 3.724.860.966 đồng. Trong đó nợ gốc là: 2.870.000.000 đồng; Lãi trong hạn là 86.380.395 đồng; Lãi quá hạn là 768.480.571 đồng. Vì vậy Công ty Cổ phần Đầu tư D kính đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây đối với

Công ty Thịnh P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nội dung như sau:

1. Buộc Công ty Thịnh P hoặc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và nợ lãi cho Công ty Cổ phần Đầu tư D với tổng số tiền là 3.724.860,966 đồng (Trong đó lãi vay tính đến ngày 13/09/2024).

2. Buộc Công ty Thịnh P hoặc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải thanh toán phần nợ lãi phát sinh đối với số nợ còn lại theo mức lãi suất thỏa thuận trong Hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ đã ký kết với Ngân hàng H kể từ ngày 13/09/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

3. Trường hợp Công ty Thịnh P hoặc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán nợ, đề nghị Tòa án tuyên Công ty Cổ phần Đầu tư D yêu cầu Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, xử lý tài sản bảo đảm đã thế chấp. Toàn bộ số tiền thu được từ việc kê biên, xử lý tài sản bảo đảm được dùng để cản trừ nghĩa vụ trả nợ của Công ty Thịnh P. Nếu số tiền xử lý tài sản bảo đảm không đủ thanh toán hết toàn bộ nghĩa vụ nợ của Công ty Thịnh P thì buộc Công ty Thịnh P hoặc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn phải có nghĩa vụ tiếp tục trả hết toàn bộ nghĩa vụ nợ.

**** Bị đơn Công ty cổ phần Đầu tư Kỹ thuật Công nghệ T vắng mặt nên không rõ ý kiến.***

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T1 trình bày và yêu cầu:***

Vào ngày 06/4/2022 ông và ông Trần Văn M có lập 1 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 654, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm thành phố Cần Thơ do công chứng viên Nguyễn Thị Hồng T chứng nhận. Đến ngày 13/6/2022 ông và ông Trần Văn M có lập 1 Hợp đồng sửa đổi hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 1182, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm, thành phố Cần Thơ do công chứng viên Nguyễn Thị Hồng T chứng nhận đối với 04 thửa đất:

1. QSD đất theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất **số DE 845018**, số vào sổ CH03578, do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ, cấp ngày 16/5/2022, cụ thể: Thửa đất số: **992**, tờ bản đồ số: 4, địa chỉ thửa đất xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. Diện tích: 3278,9m² (ba nghìn hai trăm bảy mươi tám phẩy chín mét vuông).

2. QSD đất theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất **số DE 845017**, số vào sổ CH03577, do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ, cấp ngày 16/5/2022, cụ thể: Thửa đất số: **991**, tờ bản đồ số: 4, địa chỉ thửa đất: xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. Diện tích: 63,0m² (sáu mươi ba mét vuông)

3. QSD đất theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất **số DE 845339**, số vào sổ CS03575, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/6/2022, cụ thể: Thửa đất số: **989**, tờ bản đồ số: 4, địa chỉ thửa đất: xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. Diện tích: 139,6m² (một trăm ba mươi chín phẩy sáu mét vuông).

4. QSD đất theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất **số DE 845340**, số vào sổ CS03576, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/6/2022, cụ thể: Thửa đất số: **990**, tờ bản đồ số: 4, địa chỉ thửa đất: xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ. Diện tích: 126,1m² (một trăm hai mươi sáu phẩy một mét vuông).

Thực chất của việc chuyển nhượng là chỉ để vay tiền của ông M, đối với việc ông M chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận QSD đất và thế chấp cho Ngân hàng ông không hay biết, đến khi Tòa án tiến hành thẩm định ông M biết. Vì vậy ông yêu cầu:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 654, quyển số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm thành phố Cần Thơ (nay là Văn phòng công chứng Lê Thị Thu H) do công chứng viên Nguyễn Thị Hồng T chứng nhận ngày 06/4/2022.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng **1182**, quyển số **02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD** được lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm thành phố Cần Thơ do công chứng viên Nguyễn Thị Hồng T chứng nhận ngày 13/6/2022.

- Buộc ông Trần Văn M trả lại 04 thửa đất cho ông và ông trả lại cho ông M số tiền 740.000.000 đồng (Bảy trăm bốn mươi triệu đồng) đã nhận.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp QSD đất số 2389/22MN/HĐBĐ ngày 21/6/2022 giữa Ngân hàng H– Chi nhánh Cần Thơ với ông Trần Văn M và không xử lý tài sản khi Bị đơn không trả nợ cho Nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng Đ trình bày và yêu cầu:**

Vào ngày 21/4/2022 ông và ông Trần Văn M có lập 1 Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 1877, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD

được lập tại Văn phòng công chứng Lê Quang Bảo Đ (nay là Văn phòng công chứng Huỳnh Ngọc H) do công chứng viên Lê Quang Bảo Đ chứng nhận ngày 21/4/2022 đối với thửa đất số **632**, tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại phường T, quận O, thành phố Cần Thơ (Chiều theo giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 745525, sổ vào sổ cấp GCN: CS 06488 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 28/01/2022. Tuy nhiên, bản chất của việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ là để đảm bảo cho việc ông vay số tiền 300.000.000 đồng của ông M thể hiện qua Biên nhận nhận tiền ngày 21/4/2022 với nội dung “cầm một miếng đất cho ông M với giá là ba trăm triệu đồng cộng thêm tiền lãi nếu còn thiếu”. Việc ông M sang tên ông M trên Giấy chứng nhận QSD đất ông không hay biết, đến khi ông chuyển nhượng cho ông Đồng Thanh V thì mới phát hiện ông M đã sang tên rồi và nói với ông sẽ trực tiếp sang tên cho ông V không phải chuyển ngược lại cho ông. Vì vậy, ông đã làm Tờ cam kết ngày 16/8/2022 với ông Đồng Thanh V, đồng ý để ông M chuyển nhượng sang cho ông V.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 1877, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Lê Quang Bảo Đ do công chứng viên Lê Quang Bảo Đ chứng nhận ngày **21/4/2022**. Buộc ông Trần Văn M trả lại phần đất cho ông và ông trả lại cho ông M số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) đã nhận và tiền lãi theo quy định.

- Tuyên hợp đồng thế chấp QSD đất số 17916/22MN/HĐBĐ ngày **29/4/2022** giữa Ngân hàng H- Chi nhánh Cần Thơ với ông Trần Văn M vô hiệu, không xử lý tài sản này khi Bị đơn không trả nợ cho Nguyên đơn.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đồng Thanh V trình bày và yêu cầu:**

Vào ngày 16/8/2022, do môi giới ông biết được ông Nguyễn Hồng Đ có bán phần đất tại thửa 632, tờ bản đồ số: 51, diện tích: 570m², loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc phường T, quận O (theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CS06488, cấp ngày 28/01/2022) với giá khoảng hơn 630.000.000 đồng, nên ông đồng ý mua. Lúc này ông Đ nói phần đất này ông đã cầm cho người khác 300.000.000 đồng, yêu cầu ông đưa tiền để ông Đ chuộc lại Giấy chứng nhận và sang tên cho ông. Vì vậy ông đã đưa 327.000.000 đồng cho ông Đ và từ đó gia đình ông đã sửa sang, bơm cát, làm hàng rào xung quanh phần đất, xây dựng căn nhà cấp 4, tổng trị giá khoảng hơn

400.000.000 đồng.

Sau nhiều lần yêu cầu ông Đ lấy lại Giấy chứng nhận để sang tên cho ông Vũ nhưng ông Đ không thực hiện. Nay được biết phần đất này ông Đ vay tiền của ông Trần Văn M 300.000.000 đồng, sau đó ông M làm thủ tục đứng tên trên Giấy chứng nhận thửa số 632 và đem thế chấp QSD đất đảm bảo khoản vay của Công ty Thịnh P tại Ngân hàng H. Do ông không rành thủ tục chuyển nhượng, nên tin tưởng lời ông Đ nói chỉ cầm phần đất cho ông M và ông M giữ Giấy chứng nhận làm tin. Từ đó ông đã mua phần đất này và đưa tiền cho ông Đ, sau đó sửa sang, bồi đắp cát nhà ở từ đó đến nay, ngoài phần đất này ra, gia đình ông không còn phần đất nào để sinh sống. Nay Ngân hàng khởi kiện và yêu cầu xử lý QSD đất trong trường hợp Công ty Thịnh P không trả nợ cho Ngân hàng ông không đồng ý. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông với ông Nguyễn Hồng Đ. Thực tế ông đang ở và sử dụng phần đất này.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Thị Thu H trình bày:***

Sau khi tiếp nhận đủ thông tin và thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Công chứng viên đã giải thích quyền và nghĩa vụ của những người tham gia giao dịch, nên vào ngày 06/4/2022 Văn phòng công chứng Trung Tâm (nay là Văn phòng công chứng Lê Thị Thu H) có thụ lý và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bên chuyển nhượng (bên A) là ông Nguyễn Đức T1 và bà Bùi Thị D với bên nhận chuyển nhượng (bên B) là ông Trần Văn M. Số công chứng 654; quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HDGD.

Vào ngày 13/6/2022 Văn phòng công chứng Trung Tâm (nay là Văn phòng công chứng Lê Thị Thu H) có thụ lý và công chứng Hợp đồng sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 654; quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HDGD giữa bên A là ông Nguyễn Đức T1 và bà Bùi Thị D với bên B là ông Trần Văn M do QSD đất hai bên giao dịch đo đạc lại có thay đổi thông tin. Theo số công chứng 1182; quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HDGD.

Việc công chứng trường hợp trên công chứng viên xác định các bên tham gia giao dịch và yêu cầu công chứng theo Giấy chứng nhận QSD đất nêu trên và các thông tin cá nhân mà bên A và bên B đã cung cấp đầy đủ; Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết Hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Mục đích, nội dung của văn bản không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Các bên đã đọc lại toàn bộ nội dung Hợp đồng chuyển nhượng

QSD đất và hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đã nghe giải thích rõ hợp đồng; các bên đã ký và điểm chỉ vào Hợp đồng trước mặt công chứng viên. Các bên tham gia giao kết các Hợp đồng nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Dân sự và quy định của Luật Đất đai, đồng thời tuân thủ đúng việc thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng giao dịch, bản dịch quy định cụ thể của Luật Công chứng năm 2014. Nội dung của Hợp đồng không trái quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, công chứng viên xác định hợp đồng công chứng nêu trên là đúng quy định pháp luật.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Huỳnh Ngọc H trình bày:***

Văn phòng công chứng có ý kiến như sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 1877, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/4/2022 giao kết giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Hồng Đ với bên nhận chuyển nhượng ông Trần Văn M đã được Công chứng viên Văn phòng công chứng Lê Quang Bảo Đ (nay là Văn phòng công chứng Huỳnh Ngọc H) chứng nhận theo đúng quy định pháp luật. Đối với yêu cầu của các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Đề nghị được vắng mặt trong quá trình xét xử vụ án nêu trên.

Vụ án không hòa giải được do Bị đơn vắng mặt tại các lần hòa giải. Vì vậy, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của Nguyên đơn trình bày ý kiến tranh luận:

Đối với tài sản thế chấp ở phường T, quận O, thành phố Cần Thơ và xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ tại thời điểm thế chấp các tài sản nêu trên thuộc QSD của ông Trần Văn M, đồng thời ông M là người dẫn đi thẩm định các tài sản thế chấp. Vì vậy, Ngân hàng không biết sự việc tranh chấp giữa các bên nên đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận Ngân hàng là bên thứ ba ngay tình.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T1 trình bày tranh luận:

Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện độc lập yêu cầu như đã trình bày. Đề nghị Tòa án triệu tập ông Trần Văn M về tham gia vụ án để làm rõ nội dung giữa ông và ông M thực chất chỉ là hợp đồng vay tài sản, không có việc chuyển nhượng QSD đất. Vì vậy, đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của

ông.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng Đ trình bày tranh luận:

Vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 1877, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Lê Quang Bảo Đ do công chứng viên Lê Quang Bảo Đ chứng nhận ngày 21/4/2022. Buộc ông Trần Văn M trả lại phần đất cho ông và ông trả lại cho ông M số tiền 300.000.000 đồng đã nhận và tiền lãi theo quy định; Tuyên hợp đồng thế chấp QSD đất số 17916/22MN/HĐBĐ ngày 29/4/2022 giữa Ngân hàng H- Chi nhánh Cần Thơ với ông Trần Văn M vô hiệu và không xử lý tài sản này khi Bị đơn không trả nợ cho Nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đồng Thanh V trình bày tranh luận:

Do ông nhận chuyển nhượng trực tiếp từ ông Nguyễn Hồng Đ và đã đầu tư sửa chữa, xây dựng nhà ở, đồng thời đã ở ổn định từ khi nhận chuyển nhượng đến nay. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông với ông Nguyễn Hồng Đ.

Tại Bản án sơ thẩm số 33/2024/KDTM.SI ngày 30/9/2024 của TAND quận N tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Ngân hàng H (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng Công ty Cổ phần Đầu tư D).

- Buộc Bị đơn Công ty Thịnh P trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư D (D&D Invest) tổng số tiền tạm tính đến 30/9/2024 là 3.745.313.971 đồng, trong đó nợ gốc là 2.870.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 86.380.395 đồng, nợ lãi quá hạn 788.933.576 đồng.

Bị đơn còn phải tiếp tục trả lãi cho nguyên đơn kể từ ngày 01/10/2024 theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trong trường hợp Bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ thì Công ty Cổ phần Đầu tư D có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là:

+ QSD đất tại thửa số 990 và 992, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (theo Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 132870, sổ vào sổ cấp GCN số DE 845340 do Sở Tài nguyên và Môi trường Cần Thơ cấp ngày 08/06/2022, cập nhật thay đổi lần gần

nhất ngày 16/06/2022 cho ông Trần Văn M và Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 845018, số vào sổ cấp GCN số CH03578 do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/05/2022, cập nhật thay đổi lần gần nhất ngày 16/06/2022 cho ông Trần Văn M để thu hồi nợ.

+ QSD đất tại thửa 632, tờ bản đồ số 51, tọa lạc tại phường T, quận O, thành phố Cần Thơ thuộc Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số bìa DC 745525, số vào sổ cấp GCN số CA06488 do Sở Tài nguyên và Môi trường Cần Thơ cấp ngày 28/01/2021, cập nhật thay đổi lần gần nhất ngày 27/04/2022 cho ông Trần Văn M để thu hồi nợ.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hồng Đ về việc:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 1877, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Lê Quang Bảo Đ (nay là Văn phòng công chứng Huỳnh Ngọc H) do công chứng viên Lê Quang Bảo Đ chứng nhận ngày 21/4/2022.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp QSD đất số 17916/22MN/HĐBĐ ngày 29/4/2022 giữa Ngân hàng H - Chi nhánh Cần Thơ với ông Trần Văn M.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đức T1 về việc:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 654, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm thành phố Cần Thơ (nay là Văn phòng công chứng Lê Thị Thu H) do công chứng viên Nguyễn Thị Hồng T chứng nhận ngày 06/4/2022.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 1182, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm thành phố Cần Thơ (nay là Văn phòng công chứng Lê Thị Thu H) do công chứng viên Nguyễn Thị Hồng T chứng nhận ngày 13/6/2022.

- Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp QSD đất số 2389/22MN/HĐBĐ ngày 21/6/2022 giữa Ngân hàng H – Chi nhánh Cần Thơ với ông Trần Văn M.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đồng Thanh V về việc công nhận việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đồng Thanh V với ông Nguyễn Hồng Đ.

Dành quyền khởi kiện cho ông Đồng Thanh V với ông Nguyễn Hồng Đ theo quy định.

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

Ngày 01/10/2024 ông Nguyễn Hồng Đ có đơn kháng cáo phần Bản án sơ thẩm đối với phần tuyên công nhận Hợp đồng thế chấp đối với phần đất của ông. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và ông M, hủy một phần Hợp đồng thế chấp đối với phần đất của ông do ông M thế chấp Ngân hàng.

Ngày 14/10/2024 ông Nguyễn Đức T1 có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập liên quan đến các thửa đất của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đ, ông T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*** Quan điểm của Viện kiểm sát:**

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo qui định.

- Về nội dung: Trên cơ sở xem xét chứng cứ và trình bày của đương sự. Đề nghị sửa một phần Bản án sơ thẩm:

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất đã được Văn phòng công chứng Lê Quang Bảo Đ (nay là Văn phòng Huỳnh Ngọc H) công chứng ngày 21/4/2022 giữa ông Nguyễn Hồng Đ với ông Trần Văn M vô hiệu.

+ Buộc Ngân hàng hoàn trả lại giấy CNQSDĐ đối với thửa 632, tờ bản đồ số 51 cho ông Đ để ông Đ đăng ký điều chỉnh theo quy định Luật Đất đai.

+ Kiến nghị UBND quận O thực hiện việc hủy bỏ phần chỉnh lý sang tên cho ông M để hoàn trả QSD đất cho ông Đ theo đúng quy định.

+ Ông Điệp có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 300 triệu đồng và lãi suất cho Mới nhưng để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng nên buộc ông Đ phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho Ngân hàng nhằm giảm bớt một phần thiệt hại.

+ Dành quyền ưu tiên cho gia đình ông T được quyền nhận chuyển nhượng lại QSDĐ đối với phần diện tích xây dựng nhà và phần diện tích đất dùng làm lối đi vô phần đất mộ của gia đình.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

Căn cứ theo đơn khởi kiện của Nguyên đơn cùng với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện thể hiện giữa Nguyên đơn và Bị đơn có ký hợp đồng tín

dụng. Quá trình thực hiện giao dịch, Bị đơn không thực hiện theo đúng thỏa thuận nên Ngân hàng có đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn trả nợ, đồng thời người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập liên quan đến tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, hợp đồng thế chấp nên xác định đây là quan hệ “*Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại quận N nên thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND quận N được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn Công ty Thịnh P được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải không rõ lý do. Vì vậy, Tòa án quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa Bị đơn tiếp tục vắng mặt không rõ lý do, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt hoặc vắng mặt không rõ lý do. Vì vậy căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung là phù hợp.

Ngày 30/6/2023 Ngân hàng H đã bán toàn bộ khoản nợ và quyền xử lý tài sản bảo đảm cho Công ty Cổ phần Đầu tư D theo Hợp đồng mua bán nợ. Đồng thời Công ty Cổ phần Đầu tư D đã ủy quyền cho Ngân hàng H thực hiện đầy đủ việc thu hồi, đòi nợ khoản vay theo nội dung Hợp đồng ủy quyền giữa Công ty Cổ phần Đầu tư D và Ngân hàng H. Như vậy, hiện tại Công ty Cổ phần Đầu tư D trở thành chủ nợ đối với khoản vay của Công ty Thịnh P.

[3] Về nội dung:

[3.1] *Xét yêu cầu Bị đơn trả số tiền còn nợ theo Hợp đồng tín dụng của Nguyên đơn*

Căn cứ Hợp đồng tín dụng hạn mức số 20328/22MN/HĐTD ngày 29/04/2022 cùng Khế ước nhận nợ 20328/22MN/HĐTD/KUNN01 ngày 09/05/2022; Khế ước nhận nợ số 20328/22MN/HĐTD/KUNN02 ngày 24/06/2022 và Khế ước nhận nợ số 20328/22MN/HĐTD/KUNN03 ngày 24/06/2022 thể hiện cụ thể nội dung giữa Ngân hàng H với Công ty Thịnh P có xác lập giao dịch về tín dụng với tổng số tiền vay là 3.870.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng Công ty Thịnh P đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc và nợ lãi kể từ khi đến hạn trả nợ đến nay. Mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, nhắc nợ nhưng Công ty Thịnh P vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh

toán nợ cho Ngân hàng, dẫn đến vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng tín dụng và các Khế ước nhận nợ đã ký.

Do Bị đơn vi phạm nghĩa vụ nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn trả nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký tạm tính đến ngày 30/9/2024 Công ty Thịnh P còn nợ tổng số tiền là 3.745.313.791 đồng, trong đó: Nợ gốc là 2.870.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn: 86.380.395 đồng, lãi quá hạn: 788.933.576 đồng là có cơ sở chấp nhận, phù hợp với theo quy định tại khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010 sửa đổi bổ sung năm 2017.

[3.2] *Xét yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Hồng Đ với ông Trần Văn M. Đồng nghĩa với xét yêu cầu kháng cáo của ông Đ.*

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía ông Đ xác định có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông Trần Văn M với số tiền là 300.000.000 đồng, tuy nhiên đây chỉ là giao dịch do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa ông với ông M.

- Xét về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất đã được Văn phòng công chứng Lê Quang Bảo Đ (nay là Văn phòng Huỳnh Ngọc H) công chứng ngày 21/4/2022, số công chứng: 1877, quyển số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD là phù hợp với điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung của hợp đồng: Xét thấy, tại thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng thì ông Đ có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định tại Điều 19 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bên cạnh đó, tại thời điểm công chứng thì toàn bộ nhà và QSD đất tọa lạc phường T, quận O, thành phố Cần Thơ (Chiếu theo giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 745525, số vào sổ cấp GCN: CS 06488 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 28/01/2022) không tranh chấp với bất kỳ ai và không bị kê biên để đảm bảo thi hành án nên thỏa mãn các điều kiện theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Xét thấy, ông Đ trình bày việc ký hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo để chứng minh cho việc ký chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích vay tiền và chứng cứ về việc đóng lãi cho ông M, QSD đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nhưng khi chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Kiều L là vợ ông Đ nhưng không ký tên và cũng không có văn bản thể hiện tài sản riêng

của ông Đ là vi phạm quyền về tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân theo Điều 33 luật Hôn nhân và gia đình, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Liên, mặt khác tài sản có giá trị cao hơn giá trị thực tế giao dịch, vì vậy lời trình bày của ông Đ là có cơ sở để xem xét. Đồng thời, tại phiên toà phúc thẩm ngày 28/4/2025, ông Đ trình bày nguồn gốc đất là do cha mẹ ông cho hai vợ chồng để cất nhà sinh sống, thực tế hai vợ chồng cùng sống chung trong căn nhà trên đất. Lý do chỉ có một mình ông ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng là do ông và ông M thoả thuận cầm cố tài sản để vay tiền, ông M yêu cầu ký Hợp đồng chuyển nhượng để làm tin nên ông M ký tên một mình. Xét thấy, hồ sơ còn thể hiện cùng ngày 21/4/2022 ký Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ và ông M còn ký Biên nhận về việc giao nhận tiền (bl: 239) thể hiện nội dung “*Tôi tên Nguyễn Hồng Đ có cầm một miếng đất cho ông Trần Văn M, thời hạn 3 năm sẽ chuộc lại, với giá 300 triệu đồng cộng tiền lãi nếu còn thiếu*”. Như vậy, đủ căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 21/4/2022 giữa ông Đ với ông M là giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác nên giao dịch giả tạo vô hiệu theo Điều 124, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất đã được Văn phòng công chứng Lê Quang Bảo Đ (nay là Văn phòng Huỳnh Ngọc H) công chứng ngày 21/4/2022, số công chứng: 1877, quyền số 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Hồng Đ với ông Trần Văn M vô hiệu do giả tạo nên dẫn tới Hợp đồng thế chấp QSD đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 17916/22MN/HĐBĐ ngày 29/4/2022 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển TP H với ông Trần Văn M vô hiệu theo.

Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu các bên hoàn trả lại những gì cho nhau: Buộc Ngân hàng hoàn trả lại giấy CNQSDĐ đối với thửa 632, tờ bản đồ số 51 cho ông Đ để ông Đ đăng ký điều chỉnh theo quy định Luật Đất đai; Kiến nghị UBND quận O thực hiện việc huỷ bỏ phần chỉnh lý sang tên cho ông M mới hoàn trả QSD đất cho ông Đ; ông Đ có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 300.000.000 đồng cho Trần Văn M nhưng do ông M vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm. Vì vậy để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng nên buộc ông Đ phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền 300.000.000 đồng cùng lãi suất cho Ngân hàng nhằm giảm bớt một phần thiệt hại.

Do vậy số tiền tại Biên nhận nhận tiền ngày 21/4/2022 được tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm 30/9/2024 tương đương 29 tháng lãi, tính lãi theo qui định hiện tại là 10%/năm. Cụ thể: $300.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\% / \text{tháng} \times 29 \text{ tháng} = 72.210.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng là 372.210.000 đồng.

Vì vậy ông Đ có trách nhiệm trả lại số tiền này cho ông M, tuy nhiên số tiền này ông Đ nộp trả cho Ngân hàng để trừ bớt vào số nợ của ông M nợ Ngân

hàng.

[3.3] *Xét yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản của ông Nguyễn Hồng Đ và yêu cầu phát mãi tài sản tọa lạc phường T, quận O, thành phố Cần Thơ để thu hồi nợ của Nguyên đơn. Đồng nghĩa với xét yêu cầu kháng cáo của ông Đ.*

Ông Đ cho rằng giữa ông và ông M chỉ là giao dịch vay tài sản nên việc ông M sang tên và thế chấp Ngân hàng là vi phạm pháp luật. Xét thấy, ngày 29/4/2022 giữa Ngân hàng H – Chi nhánh thành phố Cần Thơ và ông Trần Văn M có ký kết Hợp đồng thế chấp đối với tài sản tọa lạc tại phường T, quận O, thành phố Cần Thơ. Trước thời điểm thế chấp Ngân hàng có xem xét thẩm định hiện trạng và xác định giá trị QSD đất, công trình trên đất ngày 19/4/2022 để đảm bảo tiền vay (bút lục 112-124). Hợp đồng được công chứng và đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật, không bị ngăn chặn. Căn cứ hướng dẫn tại mục 1 phần III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 08 tháng 02 năm 2021 Ngân hàng được xem là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC.

Nhận thấy ông M nhận chuyển nhượng phần đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại phường T, quận O, thành phố Cần Thơ từ các giao dịch hợp pháp và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận O, thành phố Cần Thơ chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận QSD đất ngày 27/4/2022. Tại thời điểm thế chấp ông M có toàn bộ quyền quyết định đối với tài sản nêu trên. Vì vậy, việc nguyên đơn thế chấp tài sản trên là phù hợp với quy định tại Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Như trên nhận định tại Mục [3.2] thì Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lập ngày 21/4/2022 ký giữa ông M và ông Đ bị vô hiệu nên Hợp đồng thế chấp ngày 29/4/2022 giữa Ngân hàng H – Chi nhánh thành phố Cần Thơ và ông Trần Văn M cũng bị vô hiệu. Khi đó Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận cho ông Đ để được chuyển tên cho ông Đ theo qui định.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về quyền phát mãi tài sản này là không có cơ sở để chấp nhận. Yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Nguyễn Hồng Đ về việc vô hiệu Hợp đồng thế chấp là có cơ sở chấp nhận.

[3.4] *Xét yêu cầu công việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đồng Thanh V với ông Nguyễn Hồng Đ.*

Trong quá trình giải quyết vụ án ông Đồng Thanh V và ông Nguyễn Hồng

Đều thống nhất vào ngày 06/8/2022 giữa ông và ông Đ có ký văn bản đặt cọc về việc thoả thuận chuyển nhượng đối với QSD đất toạ lạc tại phường T, quận O, thành phố Cần Thơ. Tuy nhiên, tại thời điểm cam kết giữa ông V và ông Đ thì QSD đất nêu trên đã được chuyển nhượng cho ông Trần Văn M vào ngày 21/4/2022, đã được chỉnh lý sang tên ông M ngày 27/4/2022 và đã được thế chấp tại Ngân hàng Hngày 29/4/2022. Xét thấy, thời điểm giữa ông V và ông Đ thoả thuận chuyển nhượng là phát sinh sau thời điểm QSD được chuyển nhượng cho ông M và thế chấp Ngân hàng, đồng thời tại Tờ cam kết ngày 16/8/2022 thể hiện ông V cũng biết việc chuyển nhượng này, do đó yêu cầu khởi kiện độc lập của ông V là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với việc chuyển nhượng giữa ông V và ông Đ. Do ông V đã bàn giao đất và ông Đ đã nhận tiền của ông V nên dành quyền khởi kiện cho ông V đối với ông Đ để giải quyết theo quy định.

[3.5] Xét yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Đức T1 với ông Trần Văn M. Đồng thời buộc ông Trần Văn M trả lại 04 thửa đất cho ông. Đồng nghĩa với xét yêu cầu kháng cáo của ông T.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía ông T xác định có ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông Trần Văn M với số tiền là 740.000.000 đồng, tuy nhiên đây chỉ là giao dịch do giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tiền giữa ông với ông M.

- Xét về hình thức hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 654, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD 06/4/2022 và Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 1182, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐG 13/6/2022 được lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm thành phố Cần Thơ do công chứng viên Nguyễn Thị Hồng T chứng nhận (nay là Văn phòng công chứng Lê Thị Thu H) là phù hợp với điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung của hợp đồng: Xét thấy, tại thời điểm công chứng Hợp đồng chuyển nhượng thì ông T có năng lực hành vi dân sự đầy đủ theo quy định tại Điều 19 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bên cạnh đó, tại thời điểm công chứng thì toàn bộ nhà và QSD đất thuộc thửa đất số: 992, tờ bản đồ số: 4 theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE

845018, số vào sổ CH03578, do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ, cấp ngày 16/5/2022; QSD đất thuộc thửa đất số: 990, tờ bản đồ số: 4 theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 845340, số vào sổ CS03576, do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/6/2022 ; QSD đất tại thửa đất số: 989, tờ bản đồ số: 4, diện tích: 139,6m² theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 845339, số vào sổ CS03575, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/6/2022 và QSD đất tại thửa đất số: 990, tờ bản đồ số: 4, diện tích: 126,1m² theo Giấy chứng nhận QSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 845340, số vào sổ CS03576, do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 08/6/2022 các thửa đất cùng tọa lạc tại xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ, không tranh chấp với bất kỳ ai và không bị kê biên để đảm bảo thi hành án nên thỏa mãn các điều kiện theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Tại phiên tòa ông T thừa nhận chữ ký trong hợp đồng góp vốn với ông Mới là của ông, tuy nhiên cũng chỉ là nhằm mục đích vay tiền. Xét thấy, căn cứ vào nội dung của Hợp đồng góp vốn thể hiện ông T có góp vốn bằng QSD đất vào Công ty Thịnh P để bổ sung vốn kinh doanh với giá là 1.200.000.000 đồng và ông T đã nhận trước 740.000.000 đồng, còn lại 460.000.000 đồng ông M có làm biên nhận nợ lại ông T. Vì vậy, có đủ cơ sở xác định giữa các bên góp vốn bằng hình thức chuyển nhượng QSD đất là có thật.

Xét thấy, ông T trình bày việc ký hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh việc ký chuyển nhượng chỉ nhằm mục đích vay tiền và chứng cứ về việc đóng lãi cho ông M, vì vậy lời trình bày của ông T chưa đủ cơ sở để xem xét.

Như vậy yêu cầu kháng cáo của ông T không có cơ sở để xem xét.

[3.6] *Xét yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản của ông Nguyễn Đức T1 tọa lạc tại , xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ để thu hồi nợ của Nguyễn đơn. Trùng với yêu cầu kháng cáo của ông T.*

ông T cho rằng giữa ông và ông M chỉ là giao dịch vay tài sản nên việc ông M sang tên và thế chấp Ngân hàng là vi phạm pháp luật. Xét thấy, ngày 21/6/2022 giữa Ngân hàng H – Chi nhánh thành phố Cần Thơ và ông Trần Văn M có ký kết Hợp đồng thế chấp đối với tài sản tọa lạc tại , xã Đ, 1, huyện T, thành phố Cần Thơ. Trước thời điểm thế chấp Ngân hàng có xem xét thẩm định hiện trạng và xác định giá trị QSD đất, công trình trên đất ngày 04/4/2022 để đảm

làm cơ sở xem xét ký cấp tín dụng (bút lục 97-111). Hợp đồng được công chứng và đăng ký thế chấp theo quy định pháp luật, không bị ngăn chặn. Căn cứ hướng dẫn tại mục 1 phần III Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 08 tháng 02 năm 2021 Ngân hàng được xem là người thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và mục 1 Phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC. Nhận thấy ông Trần Văn M nhận chuyển nhượng phần đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ từ các giao dịch hợp pháp và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T, thành phố Cần Thơ chỉnh lý sang tên trên Giấy chứng nhận QSD đất ngày 16/6/2022. Tại thời điểm thế chấp ông M có toàn bộ quyền quyết định đối với tài sản nêu trên. Vì vậy, việc Nguyên đơn thế chấp tài sản trên là phù hợp với quy định tại Điều 167 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Từ những phân tích nêu trên cho thấy yêu cầu khởi kiện phát mãi tài sản của Nguyên đơn là có cơ sở để chấp nhận. Do vậy yêu cầu khởi kiện độc lập của ông T về phần này là không có cơ sở chấp nhận, nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T.

Tuy nhiên, tại Biên bản thẩm định ngày 22/7/2024 thể hiện thửa đất 990, 992 do ông M đứng tên, nhưng ông T quản lý, sử dụng có nhà tiền chế, đất mộ nhưng chưa được Tòa sơ thẩm đề cập trong phần tuyên án. Theo Công văn số 02/2021 của TAND tối cao hướng dẫn trường hợp này dành quyền ưu tiên cho gia đình ông T được quyền nhận chuyển nhượng lại QSDĐ đối với phần diện tích xây dựng nhà và phần diện tích đất dùng làm lối đi vô phần đất mộ của gia đình.

[3.7] *Xét yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi nợ của Nguyên đơn.*

Để đảm bảo cho khoản vay ông Trần Văn M có ký Hợp đồng thế chấp QSD đất số 23890/22MN/HĐBĐ ngày 21/6/2022 và Hợp đồng thế chấp QSD đất số 17916/22MN/HĐBĐ ngày 29/4/2022 để bảo đảm cho Công ty Thịnh P vay tiền. Tài sản thế chấp là QSD đất tại thửa số 990 + 992, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ và QSD tại thửa số 632, tờ bản đồ số 51 tọa lạc tại phường T, quận O, thành phố Cần Thơ do ông Trần Văn M đứng tên chủ sử dụng. Các hợp đồng thế chấp trên đã được công chứng và đăng ký thế chấp theo đúng quy định.

Tại điểm a khoản 1 của Điều 8 của các hợp Hợp đồng thế chấp QSD đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên thể hiện về xử lý tài sản thế chấp thể hiện nội dung Ngân hàng H được quyền xử lý tài sản thế chấp khi nghĩa vụ đến hạn mà bên được cấp tín dụng không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ

được bảo đảm theo quy định của hợp đồng. Thực tế, Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho nên việc Nguyên đơn yêu cầu xử lý tài sản đã thế chấp của Bị đơn để thu hồi nợ là có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên Ngân hàng chỉ được quyền phát mãi tài sản đối với Hợp đồng thế chấp QSD đất số 23890/22MN/HĐBĐ ngày 21/6/2022 để bảo đảm cho Công ty Thịnh P vay tiền. Tài sản thế chấp là QSD đất tại thửa số 990 + 992, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại , xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ do ông Trần Văn M đứng tên chủ sử dụng. Đối với Hợp đồng thế chấp QSD đất số 17916/22MN/HĐBĐ ngày 29/4/2022 để bảo đảm cho Công ty Thịnh P vay tiền đã bị vô hiệu nên Ngân hàng không được quyền phát mãi tài sản thế chấp này.

[4] Từ những nhận định trên cho thấy yêu cầu kháng cáo của ông Đ là có cơ sở được chấp nhận và yêu cầu kháng cáo của ông T không có cơ sở để xem xét. Vì vậy cần sửa một phần Bản án sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập của ông Đ. Các phần khác của Bản án sơ thẩm được giữ nguyên.

[5] Về chi phí thẩm định tại chỗ: Tổng chi phí là 10.000.000 đồng, Nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong. Do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2017/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Bị đơn Công ty Thịnh P phải chịu 106.906.279 đồng án phí có giá ngạch.
- Ông Nguyễn Đức T1 và ông Đồng Thanh V mỗi người phải chịu 300.000 đồng.
- Ông Nguyễn Hồng Đ phải chịu 6.927.000 đồng án phí có giá ngạch.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Đ được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Do yêu cầu kháng cáo của ông T không được chấp nhận nên phải chịu án phí.

[8] Quan điểm của Viện kiểm sát: Nhận xét và đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với một phần nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

- Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo hợp lệ của ông Nguyễn Hồng Đ và ông Nguyễn Đức T1.

- Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hồng Đ, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Đức T1.

Sửa một phần bản án sơ thẩm;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn Ngân hàng H (người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng Công ty Cổ phần Đầu tư D).

- Buộc bị đơn Công ty Thịnh P trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư D (D&D Invest) tổng số tiền tạm tính đến 30/9/2024 là 3.745.313.971 đồng, trong đó nợ gốc là 2.870.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn là 86.380.395 đồng, nợ lãi quá hạn 788.933.576 đồng.

Bị đơn còn phải tiếp tục trả lãi cho Nguyên đơn kể từ ngày 01/10/2024 theo mức lãi suất đã thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

Trong trường hợp Bị đơn không thanh toán hoặc thanh toán không hết nợ thì Công ty Cổ phần Đầu tư D có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là:

QSD đất tại thửa số 990 và 992, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại , xã Đ, huyện T, thành phố Cần Thơ (theo Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 132870, số vào sổ cấp GCN số DE 845340 do Sở Tài nguyên và Môi trường Cần Thơ cấp ngày 08/06/2022, cập nhật thay đổi lần gần nhất ngày 16/06/2022 cho ông Trần Văn M và Giấy chứng nhận QSD đất, QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DE 845018, số vào sổ cấp GCN số CH03578 do UBND huyện T, thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/05/2022, cập nhật thay đổi lần gần nhất ngày 16/06/2022 cho ông Trần Văn M để thu hồi nợ.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hồng Đ về việc:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất đã được Văn phòng công chứng Lê Quang Bảo Đ (nay là Văn phòng Huỳnh Ngọc H) công chứng ngày 21/4/2022 giữa ông Nguyễn Hồng Đ với ông Trần Văn M và Hợp đồng thế chấp QSD đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 17916/22MN/HĐBĐ ngày 29/4/2022 giữa Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM (Ngân hàng H - Chi nhánh Cần Thơ) với ông Trần Văn M vô hiệu.

- Buộc Ngân hàng hoàn trả lại giấy CNQSDĐ đối với thửa 632, tờ bản đồ số 51 cho ông Nguyễn Hồng Đ để ông Đ đăng ký điều chỉnh theo quy định Luật Đất đai (Sau khi ông Đ hoàn trả số tiền 372.210.000 đồng thay cho ông M).

- Kiến nghị UBND quận O thực hiện việc huỷ bỏ phần chính lý sang tên cho ông Trần Văn M để hoàn trả QSD đất cho ông Nguyễn Hồng Đ theo đúng quy định.

- Ông Nguyễn Hồng Đ có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 372.210.000 đồng cho Trần Văn M. Để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng nên buộc ông Đ phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho Ngân hàng nhằm giảm bớt một phần thiệt hại (trừ vào số nợ của ông M nợ Ngân hàng).

- Giai đoạn thi hành án ông Đ còn phải chịu lãi suất chậm thi hành án đối với số tiền chưa thi hành xong.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đức T1 về việc:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 654, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm thành phố Cần Thơ (nay là Văn phòng công chứng Lê Thị Thu H) do công chứng viên Nguyễn Thị Hồng T chứng nhận ngày 06/4/2022.

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số công chứng 1182, quyền số 02/2022/TP/CC-SCC/HĐGD được lập tại Văn phòng công chứng Trung Tâm thành phố Cần Thơ (nay là Văn phòng công chứng Lê Thị Thu H) do công chứng viên Nguyễn Thị Hồng T chứng nhận ngày 13/6/2022.

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp QSD đất số 2389/22MN/HĐBĐ ngày 21/6/2022 giữa Ngân hàng H – Chi nhánh Cần Thơ với ông Trần Văn M.

Dành quyền ưu tiên cho gia đình ông Nguyễn Đức T1 được quyền nhận chuyển nhượng lại QSD đất đối với phần diện tích xây dựng nhà và phần diện tích đất dùng làm lối đi vô phần đất mộ của gia đình.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đồng Thanh V về việc công nhận việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đồng Thanh V với ông Nguyễn Hồng Đ.

Dành quyền khởi kiện cho ông Đồng Thanh V với ông Nguyễn Hồng Đ theo quy định.

5. Về chi phí thẩm định tại chỗ: Tổng chi phí là 10.000.000 đồng, nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí này. Bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 10.000.000 đồng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn phải chịu 106.906.279 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hồng Đ phải chịu

6.927.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001203 ngày 16/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N thì ông Đ còn phải nộp thêm 6.627.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức T1 phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001313 ngày 15/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N ông T đã nộp xong.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đồng Thanh V phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001366 ngày 27/5/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N ông V đã nộp xong.

- Nguyên đơn được nhận lại 46.427.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001135 ngày 25/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hồng Đ được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại Biên lai thu số 0002046 ngày 04/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ. Ông Nguyễn Đức T1 phải nộp 300.000 đồng, chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0002122 ngày 14/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận N, thành phố Cần Thơ thành án phí (nộp xong).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 08/5/2025.

Trường hợp Bản án, Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án. Quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND Tp.Cần Thơ;
- TAND Q.Ninh Kiều;
- CC THADS Q.Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Hồng Dung

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Minh Trang – Hà Thị Phương Thanh

Phan Thị Hồng Dung