

Bản án số: 249/2024/DS-PT

Ngày: 05 - 6 - 2024

“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng thế chấp tài sản”

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: Ông Nguyễn Ché Linh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

Bà Nguyễn Thị Thuỳ Trang

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Vũ Dương - 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 Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 38/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 153/2023/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 142/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:**

1. Bà **Võ Kim C**, sinh năm 1964; cư trú tại: **Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.**

2. Ông **Trần Hoàng N**, sinh năm 1959; cư trú tại: **Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.**

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà **Trần Thị M**, sinh năm 1985; cư trú tại: **C, Lầu B, Chung cư M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Văn bản uỷ quyền ngày 12/9/2023).**

- **Bị đơn:** Ông **Nguyễn Minh H**, sinh năm 1968; cư trú tại: **Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang.**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị L; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

2. Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh C1.

Địa chỉ: Số B đường C, phường X, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP S: Ông Hoàng Xuân H1 và Chia Quốc T (Văn bản ủy quyền ngày 29/9/2023).

3. Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích L1.

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

4. Ủy ban nhân dân huyện T.

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

5. Ban quản lý dự án và Phát triển quỹ đất huyện T.

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

6. Ông Trần Hoàng N1; cư trú tại: Ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- Người kháng cáo: Bà Võ Kim C và ông Trần Hoàng N là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2017, do cần tiền để kinh doanh nên vợ chồng ông N, bà C có vay của ông H số tiền 250.000.000 đồng và có đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng vay tiền. Ngày 30/11/2017, do tin tưởng ông H và không hiểu biết pháp luật nên khi đến Văn phòng công chứng ông H đưa sẵn nhiều giấy tờ và yêu cầu ký tên vào mà không đọc lại nội dung. Sau khi vay được tiền, ông H có đến nhà ông N, bà C thu tiền lãi 03 lần sau đó thì không tới nữa. Đến đầu năm 2022, có cán bộ ngân hàng đến nhà thông báo là quyền sử dụng đất diện tích 5.406m², thửa đất số 599, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ đã sang tên cho ông Nguyễn Minh H vào ngày 05/12/2017. Nay ông N và bà Kim C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng hợp đồng ủy quyền ngày 30/11/2017, số công chứng 10541, quyền 06/2017/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích L1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00900 cấp ngày 09/5/2007, xác nhận chỉnh lý trang 4 cho ông H ngày 05/12/2017.

Quá trình giải quyết, nguyên đơn thu thập được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 10569 ký ngày 01/12/2017 giữa ông Trần Hoàng N, bà Võ Kim C với ông Nguyễn Minh H và cho rằng bản chất là hợp đồng vay tiền chứ không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung như sau: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/12/2017 giữa ông Trần Hoàng N, bà Võ Kim C với ông Nguyễn Minh H vô hiệu; tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp số 247/HĐTC-SCB-CNCT.17 ký ngày 6/12/2018 tại Văn phòng C2, số C; chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AG979366, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00900 do UBND huyện C (cũ)

cấp ngày 09/5/2007 cho bà **Võ Kim C** (đã xác nhận chính lý trang 4 cho ông **H** ngày 05/12/2017) sang lại tên cho ông **N**, bà **C**. Đồng ý trả lại cho ông **Nguyễn Minh H** số tiền 250.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật tính từ ngày vay đến khi xét xử.

Đối với số tiền bồi thường phần diện tích đất 1046.0m² và tài sản gắn liền với đất ảnh hưởng bởi dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc **C - Cần Thơ - Sóc Trăng** hiện nay chưa nhận được tiền bồi thường và nguyên đơn có yêu cầu được nhận khoản tiền bồi thường này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là **Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh CI (SI) trình bày:***

Ngày 06/12/2017, **Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh CI** và **Công ty TNHH S2** ký thỏa thuận cấp tín dụng hạn mức số 071170206/TT.TDHM-SCB.CNCT.17 và các thỏa thuận cho vay cụ thể: 071170206.02/TT.TDHM-SCB.CNCT.17 ngày 23/01/2018 cho **Công ty TNHH S2** vay số tiền 800.000.000 đồng; 071170206.03/TT.TDHM-SCB.CNCT.17 ngày 24/3/2018 cho **Công ty TNHH S2** vay số tiền 426.000.000 đồng; 071170206.04/TT.TDHM-SCB.CNCT.17 ngày 06/6/2018 cho **Công ty TNHH S2** vay số tiền 850.000.000 đồng. Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông **H**, bà **L** đã thế chấp các quyền sử dụng đất gồm:

Quyền sử dụng đất diện tích 5.406m², thửa đất số 599, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số AG979366, vào sổ cấp GCN00900, do **UBND huyện C (nay là huyện T), TP** . cấp ngày 09/5/2017 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 247/HĐTC-SCB-CNCT.17 ngày 06/12/2017.

Quyền sử dụng đất thửa đất số 193, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại **ấp T, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số G718169, vào sổ cấp GCN000172, do **UBND huyện C, tỉnh Cần Thơ (nay là huyện C, tỉnh Hậu Giang** cấp ngày 30/5/1996 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 007/HĐTC-SCB-CNCT.18 ngày 22/01/2018.

Quyền sử dụng đất thửa đất số 90, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại **ấp M, xã T, TP** ., **tỉnh Hậu Giang** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK251113, vào sổ cấp CS03700, do **Sở Tài nguyên Môi Trường tỉnh H** cấp ngày 20/7/2017 theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 048/HĐTC-SCB-CNCT.18 ngày 23/3/2018.

Quá trình vay vốn, **Công ty TNHH S2** đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng đã khởi kiện tại **Trung tâm T2**. Ngày 27/02/2020, sau quá trình xét xử **Trung tâm T2** đã ban hành Phán quyết số 04/2020/PQTT-TrT buộc **Công ty TNHH S2** trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp **Công ty TNHH S2** không trả đủ số nợ thì Ngân hàng được quyền phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

Đến ngày 17/6/2022, Ngân hàng đã nộp đơn yêu cầu Cơ quan thi hành án thực hiện thủ tục kê biên, xử lý các tài sản đảm bảo để thu hồi nợ. Ngày 18/8/2023,

S1 đã nhận được Quyết định ủy thác thi hành án số 1847/QĐ-CTHADS của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh về việc ủy thác cho Cục Thi hành án dân sự Thành phố Cần Thơ tiếp tục thi hành án đối với Công ty TNHH S2, S1 sẽ tiếp tục tham gia vào quá trình thi hành án và đề nghị kê biên, xử lý tài sản đảm bảo để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ngân hàng không đồng ý với lý do việc đăng ký thế chấp tài sản đảm bảo được thực hiện đúng quy định pháp luật. Vì vậy, SCB đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xem xét đình chỉ giải quyết vụ án do vụ án đã được giải quyết bởi một cơ quan tài phán khác. Đối với số tiền bồi thường phần diện tích đất 1046.0m² và tài sản gắn liền với đất trong dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc C - Cần Thơ - Sóc Trăng, ngân hàng đề nghị được nhận số tiền này căn cứ điểm e khoản 1 điều 2 hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 06/12/2017.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích L1 trình bày:

Ngày 30/11/2017, ông Trần Hoàng N và bà Võ Kim C, cùng địa chỉ ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ có đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích L1 yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền. Bên nhận ủy quyền là ông Nguyễn Minh H, sinh năm 1968, địa chỉ ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang. Nội dung ủy quyền, bên nhận ủy quyền được thay mặt và nhân danh bên ủy quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục, ký tên trên các giấy tờ liên quan đến nội dung ủy quyền, xóa đăng ký giao dịch đảm bảo, nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 979366 do UBND huyện C cấp ngày 09/5/2017 đứng tên bà Võ Kim C. Sau khi hoàn tất công việc ủy quyền, ông Trần Hoàng N và bà Võ Kim C có đến yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng số 10569, quyền số 06/2017/TP/CC-SCC/HNGĐ, người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Minh H. Khi đến yêu cầu công chứng, tất cả các đương sự nêu trên đều xuất trình đầy đủ giấy tờ tùy thân gồm: chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận kết hôn, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra các giấy tờ tùy thân, đối chiếu nhân thân và sưu tra hệ thống thông tin công chứng không có bất cứ thông tin ngăn chặn nào của cơ quan có thẩm quyền, tài sản yêu cầu chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền xóa đăng ký giao dịch đảm bảo. Việc yêu cầu của đương sự là hợp lệ, Văn phòng công chứng đã thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng viên đã thông qua toàn bộ nội dung hợp đồng chuyển nhượng cho tất cả các đương sự, đồng thời tất cả các đương sự đã đọc lại, hiểu và đã đồng ý ký tên vào hợp đồng trước mặt công chứng viên theo đúng trình tự quy định pháp luật. Việc ký hai hợp đồng nêu trên, công chứng viên đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật về quy trình, thủ tục, thời gian giải quyết hồ sơ công chứng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Hoàng N1 trình bày:

Ông là con ruột của ông H, bà Kim C. Năm 2019, ông có xây dựng căn nhà tiền chế khoảng 20m² làm tiệm hớt tóc. Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có ý kiến gì trong vụ án này.

Người làm chứng ông **Trần Thanh T1** trình bày:

Ông không có mối quan hệ gì với ông **N**, bà **C** chỉ là người môi giới cầm cố, cho vay tiền. Năm 2017, do ông **N**, bà **C** cần vốn kinh doanh nên ông có giới thiệu để vay tiền của ông **Nguyễn Minh H**, số tiền 250.000.000 đồng và các bên có làm văn bản thỏa thuận ngày 30/11/2017 và ông là người ký tên người làm chứng, ông cũng chứng kiến ông **H** đưa số tiền 250.000.000 đồng cho ông **N**, bà **C**. Còn việc ông **N**, bà **C** và ông **H** có đi đến Văn phòng công chứng **Nguyễn Thị Bích L1** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông không biết.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Đ điện nguyên đơn cho rằng ông **H**, bà **Kim C** biết việc ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông **H** mục đích để ông **H** vay ngân hàng nhưng chỉ giới hạn số tiền 250.000.000 đồng, còn vay ở ngân hàng nào thì nguyên đơn không biết. Việc ngân hàng thẩm định hồ sơ vay không đúng quy định, cụ thể trên đất có nhà và bà **Kim C** đang ở trên đất nhưng ngân hàng đến thẩm định tài sản để cho vay mà không hỏi ý kiến bà. Ngày ngân hàng đi thẩm định cho ông **H** vay tiền thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn đứng tên bà **Kim C**. Việc ông **H** vi phạm nghĩa vụ trả nợ dẫn đến ngân hàng đang xử lý tài sản thế chấp ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn do đó, đề nghị: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/12/2017 giữa ông **Trần Hoàng N**, bà **Võ Kim C** với ông **Nguyễn Minh H** vô hiệu; chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AG979366, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00900 do **UBND huyện C** (cũ) cấp ngày 09/5/2007 cho bà **Võ Kim C** (đã xác nhận chỉnh lý trang 4 cho ông **H** ngày 05/12/2017) sang lại tên cho ông **N**, bà **C**; tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp số 247/HĐTC-SCB-CNCT.17 ký ngày 6/12/2018 tại **Văn phòng C2**, số **C**.

Bị đơn vắng mặt nên không rõ ý kiến.

Đại diện ủy quyền của **Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh C1** cho rằng việc đăng ký thế chấp tài sản đảm bảo được thực hiện đúng quy định pháp luật. Vì vậy, **SCB** đề nghị Tòa án nhân dân huyện Thới Lai xem xét đình chỉ giải quyết vụ án do vụ án đã được giải quyết bởi một cơ quan tài phán khác.

Người làm chứng ông **Trần Thanh T1** trình bày: Năm 2017, vợ chồng ông **N**, bà **C** cần vốn kinh doanh nên ông có giới thiệu để vay tiền của ông **Nguyễn Minh H**, số tiền 250.000.000 đồng và các bên có làm văn bản thỏa thuận ngày 30/11/2017 và ông xác nhận có ký tên vào văn bản thỏa thuận trên và chứng kiến ông **H** đưa số tiền 250.000.000 đồng cho ông **N**, bà **C**.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 153/2023/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thới Lai đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Võ Kim C** và ông **Trần Hoàng N**.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà **Võ Kim C**, ông **Trần Hoàng N** với bên nhận chuyển nhượng ông **Nguyễn Minh H**, được lập ngày 01/12/2017, tại Văn phòng công chứng

Nguyễn Thị Bích L1, số công chứng 10569, quyền số 06/2017/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

1.2. Buộc ông **Nguyễn Minh H** phải trả lại cho bà **Võ Kim C** và ông **Trần Hoàng N** giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất 599, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện C (cũ), thành phố Cần Thơ**, số tiền là 4.788.040.000 đồng (Bốn tỷ, bảy trăm tám mươi tám triệu, không trăm bốn mươi ngàn đồng).

Buộc bà **Võ Kim C** và ông **Trần Hoàng N** phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông **Nguyễn Minh H** số tiền là 397.349.000 đồng (Ba trăm chín mươi bảy triệu, ba trăm bốn mươi chín ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp Cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 375, Điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Dành quyền khởi kiện cho bà **Võ Kim C** và ông **Trần Hoàng N** đối với ông **Nguyễn Minh H** về việc bồi thường thiệt hại về tài sản gắn liền với đất do phát mãi tài sản bảo đảm theo Phán quyết số 04/2020/PQTT-TrT của Trung tâm trọng tài.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 247/HĐTC-SCB.CNCT.17 ngày 06/12/2017 giữa bên nhận thế chấp **Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh C1** và bên thế chấp ông **Nguyễn Minh H**, bà **Nguyễn Thị L** vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AG979366, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00900 do **UBND huyện C (cũ)** cấp ngày 09/5/2007 cho bà **Võ Kim C** (đã xác nhận chỉnh lý trang 4 cho ông **H** ngày 05/12/2017) sang tên lại cho ông **N**, bà **C**.

5. Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bị đơn ông **Nguyễn Minh H** có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu là 112.789.000 đồng (Một trăm mười hai triệu, bảy trăm tám mươi chín ngàn đồng). Bà **Võ Kim C** phải chịu số tiền là 20.168.000 đồng (Hai mươi triệu, một trăm sáu mươi tám ngàn đồng). Khấu trừ số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005083 ngày 27/3/2023 và số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0005335 ngày 21/9/2023. Bà **Võ Kim C** phải tiếp tục nộp số tiền 19.568.000 đồng (Mười chín triệu, năm trăm sáu mươi tám ngàn đồng). Ông **Trần Hoàng N** không phải chịu án phí.

Bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của các bên theo luật định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 08/11/2023, nguyên đơn cho rằng bản án sơ thẩm đã xét xử không xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, không chấp nhận yêu

cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng pháp luật, buộc nguyên đơn phải chịu án phí là không đúng quy định, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn rút lại phần kháng cáo về việc nhận tiền bồi thường, hỗ trợ do bị thu hồi đất, các vấn đề khác giữ nguyên. Các bên không thương lượng được việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích các tình tiết của vụ án, các quy định pháp luật liên quan, đại diện Viện kiểm sát cho rằng, nguyên đơn và bị đơn có văn bản thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bị đơn vay ngân hàng, tức là biết được việc bị đơn sẽ dùng quyền sử dụng đất thế chấp. Do đó, ngân hàng là bên thứ ba ngay tình. Toà án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là đúng pháp luật. Riêng về án phí dân sự sơ thẩm, ông N là người cao tuổi, đến nay, bà C cũng thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí. Phần yêu cầu nhận tiền bồi thường, nguyên đơn đã rút lại để giải quyết thành vụ kiện khác. Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và các chứng cứ đã thẩm tra cho thấy các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Toà án nhân dân huyện Thới Lai đã thụ lý, giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Kim C, ông Trần Hoàng N với ông Nguyễn Minh H được xác lập nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Toà án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Các bên không kháng cáo về vấn đề này nên quyết định về giá trị pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

[3] Nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng là nhằm vay tiền và biết được việc bị đơn thế chấp tài sản để vay tiền ngân hàng. Điều này thể hiện rõ trong Văn bản thoả thuận ngày 30/11/2017 giữa bà C và ông H. Bên cạnh đó, trong quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn cũng đã đóng tiền lãi cho Công ty S2 là bên vay trong hợp đồng tín dụng. Vì nguyên đơn mặc nhiên biết được việc bị đơn thế chấp tài sản vay ngân hàng nên bên nhận thế chấp là bên thứ ba ngay tình theo quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Phán quyết số 04/2020/PQTT-TrT ngày 27/02/2020 của Trung tâm T2 đã có hiệu lực. Theo đó, quyền sử dụng đất tại thửa số 599, tờ bản đồ số 7, tại ấp T, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ đã được xác định là tài sản đảm bảo để thi hành nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH S2, đang trong giai đoạn thi hành án. Do

vậy, việc nguyên đơn yêu cầu chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất cũng như yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp đối với quyền sử dụng đất trên là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Nguyên đơn yêu cầu được chỉnh lý sang tên trở lại đối với quyền sử dụng đất tại thửa 599, tức là yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu. Do quyền sử dụng đất đã bị phán quyết của trọng tài xác định làm tài sản phát mãi để thu hồi nợ nên việc Toà án cấp sơ thẩm buộc bị đơn hoàn lại cho nguyên đơn bằng giá thị trường của tài sản này là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự.

[6] Đối với tiền bồi thường về đất, cây trồng, tài sản trên đất và các chế độ liên quan, Toà án cấp sơ thẩm có nhận định đánh giá rằng việc xác định đối tượng thụ hưởng do cơ quan có thẩm quyền thu hồi, bồi thường xác định nhưng không tuyên trong phần quyết định là thiếu sót. Thấy rằng, vấn đề này phía ngân hàng không kháng cáo. Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn rút lại phần kháng cáo về yêu cầu nhận các chế độ bồi thường, đề nghị tách thành vụ kiện khác. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm, theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự thì nguyên đơn phải chịu án phí theo giá ngạch về phần nghĩa vụ thực hiện trả nợ cho bị đơn (19.867.450 đồng) và án phí không giá ngạch (300.000 đồng) do yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu không được chấp nhận. Do nguyên đơn ông **N** là người cao tuổi nên được miễn án phí, bà **C** chỉ chịu một nửa án phí, Toà án cấp sơ thẩm tuyên bà **C** chịu toàn bộ án phí là chưa đúng. Đến nay, bà **C** cũng là người cao tuổi nên được miễn án phí. Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về án phí như đã nhận định. Tương tự, bà **C** được miễn án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Võ Kim C** và ông **Trần Hoàng N**.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà **Võ Kim C**, ông **Trần Hoàng N** với bên nhận chuyển nhượng ông **Nguyễn Minh H**, được lập ngày 01/12/2017, tại Văn phòng công chứng **Nguyễn Thị Bích L1**, số công chứng 10569, quyền số 06/2017/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Buộc ông **Nguyễn Minh H** phải trả lại cho bà **Võ Kim C** và ông **Trần Hoàng N** giá trị quyền sử dụng đất đối với thửa đất 599, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại **ấp T, xã T, huyện C (cũ), thành phố Cần Thơ**, số tiền là 4.788.040.000 đồng (Bốn tỷ, bảy trăm tám mươi tám triệu, không trăm bốn mươi nghìn đồng).

- Buộc bà **Võ Kim C** và ông **Trần Hoàng N** phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông **Nguyễn Minh H** số tiền là 397.349.000 đồng (Ba trăm chín mươi bảy triệu, ba trăm bốn mươi chín nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 375, Điều 468 của Bộ Luật dân sự năm 2015.

2. Dành quyền khởi kiện cho bà **Võ Kim C** và ông **Trần Hoàng N** đối với ông **Nguyễn Minh H** về việc bồi thường thiệt hại về tài sản gắn liền với đất do phát mãi tài sản bảo đảm theo Phán quyết số 04/2020/PQTT-TrT của Trung tâm trọng tài.

Tách yêu cầu nhận tiền bồi thường, hỗ trợ do bị thu hồi đất thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 247/HĐTC-SCB.CNCT.17 ngày 06/12/2017 giữa bên nhận thế chấp **Ngân hàng TMCP S - Chi nhánh C1** và bên thế chấp ông **Nguyễn Minh H**, bà **Nguyễn Thị L** vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AG979366, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00900 do **UBND huyện C** (cũ) cấp ngày 09/5/2007 cho bà **Võ Kim C** (đã xác nhận chỉnh lý trang 4 cho ông **H** ngày 05/12/2017) sang tên lại cho ông **N**, bà **C**.

5. Về chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Bị đơn ông **Nguyễn Minh H** có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu là 112.789.000 đồng (Một trăm mười hai triệu, bảy trăm tám mươi chín nghìn đồng). Bà **Võ Kim C** được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0005083 ngày 27/3/2023 và số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0005335 ngày 21/9/2023.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà **Võ Kim C** được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0007307 ngày 08/11/2023 do Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Lai đã thu.

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

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 các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;

- VKSND.TPCT;
- TAND huyện Thới Lai;
- THADS huyện Thới Lai;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Nguyễn Chế Linh