

Bản án số: **08/2023/DS-PT**

Ngày: 10/01/2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng*

CNQSDĐ, vay tài sản, HĐTD”.

**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 Trần Tuấn Quốc

Các Thẩm phán: 1/- Ông Võ Bảo Anh.

2/- Bà Hà Thị Phương Thanh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Văn Khải - 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 Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 295/2022/TLPT-DS ngày 03/11/2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và hợp đồng tín dụng*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 28/2022/DSST ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 343/2022/QĐ-PT ngày 15/12/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Đào Thị S.** sinh năm: 1949. Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: anh Huỳnh Trường G. sinh năm: 1982. Địa chỉ: ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 26/7/2019*).

2. Bị đơn: Anh **Nguyễn Kim H.** sinh năm: 1980. Địa chỉ: đường H, Phường S, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thanh T. sinh năm 1966. Địa chỉ: Đ, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ và bà Võ Thị Kiều T. sinh năm: 1975. Địa chỉ: khu T, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ (*văn bản ủy quyền ngày 03/01/2023*).

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

- Anh **Nguyễn Hữu C.** sinh năm: 1981. Ủy quyền tham gia tố tụng cho anh Huỳnh Trường G (*văn bản ủy quyền ngày 26/7/2019*).

- Chị **Phan Thị Thu D.** sinh năm: 1990.

- Anh **Nguyễn Hữu L.** sinh năm: 1979.

- Chị **Phạm Thị Diễm T.** sinh năm: 1982.

- Anh **Huỳnh Ngọc D.** sinh năm: 1968.

- Chị **Lê Thị Thu S.** sinh năm: 1970.

Các đương sự cùng địa chỉ nguyên đơn.

- Anh **Đặng Văn T.** sinh năm: 1985.

- Chị **Huỳnh Thị L.** sinh năm: 1979.

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

- **Ngân hàng TMCP D.** Địa chỉ: T, phường P, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Quốc H, Chuyên viên xử lý nợ.
(*văn bản ủy quyền ngày 01/8/2019*).

- **Văn phòng Công chứng C.** Địa chỉ: đường L, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

4. Người làm chứng:

- Anh **Tô Văn B.** sinh năm: 1972. Địa chỉ: ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ.

- Anh **Trần Thanh T.** sinh năm: 1977. Địa chỉ: ấp Thới Hữu, xã Đ, huyện C, thành phố Cần Thơ.

5. Người kháng cáo: Bị đơn và Ngân hàng TMCP D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Đào Thị S thông qua người đại diện theo ủy quyền anh Huỳnh Trường G trình bày:*

Vào ngày 13/11/2012, nguyên đơn ký biên bản thỏa thuận vay của bị đơn số tiền 30.000.000đ, lãi suất 2%/tháng, thời gian 30 ngày nhưng chưa giao tiền. Ngày 14/11/2012 tại Văn phòng Công chứng C bị đơn yêu cầu nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (thửa 498-587) mới giao tiền tại VPCC có sự chứng kiến của anh Trần Thanh T và bị đơn giữ bản chính biên nhận tiền. Nguyên đơn trả lãi được 04 tháng thì ngưng, do không liên lạc được với bị đơn. Đến ngày 20/4/2015 bị đơn đến nhà bà S chốt nợ, cho rằng bà S chậm trả lãi nên tính lãi 3%/tháng, tổng cộng vốn lãi là 52.500.000đ.

Lợi dụng sự thiếu hiểu biết của nguyên đơn nên bị đơn lừa dối kêu ký hợp đồng chuyển nhượng đất, thực chất bà S chỉ vay tiền chứ không chuyển nhượng. Bởi lẽ, năm 2015 bà S vẫn còn cố cho vợ chồng anh Đặng Văn T 02 thửa đất 498-423 (6 công tầm lớn) với giá 07 lượng vàng 24k. Còn thửa 587 gia đình bà S vẫn canh tác và trên thửa đất này còn có 02 căn nhà của vợ chồng anh Huỳnh Ngọc D và Nguyễn Hữu L. Do đó nay khởi kiện yêu cầu: tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký với bị đơn ngày 14/11/2012 là vô hiệu do giả tạo, đồng ý trả lại 30.000.000đ và lãi phát sinh theo quy định; yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa bị đơn với Ngân hàng D và công nhận QSDĐ theo đo đạc thực tế cho nguyên đơn.

** Bị đơn anh Nguyễn Kim H thông qua người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thanh T trình bày:*

Bị đơn không đồng ý khởi kiện của nguyên đơn, vì phần đất này bị đơn nhận chuyển nhượng hợp pháp và phản tố yêu cầu: bà S cùng những người đang sống trên đất tháo dỡ di dời tài sản trả lại anh 02 thửa đất 498-587 theo đo đạc thực tế; yêu cầu bà S trả số nợ 82.500.000đ và lãi 5%/tháng tính từ ngày 20/4/2015 đến nay tổng cộng là 443.437.500đ. Bị đơn cho rằng khi chuyển

nhượng đất thì có căn nhà bà S, nhà kho tạm, thửa đất 498 chưa cố cho ai, phía nguyên đơn xin ở tạm trên đất khi nào bị đơn có nhu cầu lấy lại đất thì thông báo cho bà S trước 03 tháng. Còn việc sau này các con bà S xây cất nhà và cố đất bị đơn không hề hay biết.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng, bị đơn không đồng ý vì bị đơn không vi phạm hợp đồng tín dụng với Ngân hàng.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Anh Huỳnh Ngọc D, chị Lê Thị Thu S, chị Phạm Thị Thu Duyên, anh Nguyễn Hữu L, chị Phạm Thị Diễm T, anh Nguyễn Hữu C trình bày: Các anh, chị là con của bà S, thống nhất lời trình bày và yêu cầu của bà S. Xác định gia đình không chuyển nhượng đất, mà chỉ vay 30.000.000đ. Trên thửa đất 587 có 03 căn nhà của: bà S, của vợ chồng anh D, anh L sinh sống từ trước đến nay.

+ Anh Đặng Văn T, chị Huỳnh Thị L trình bày: Ngày 11/10/2015 anh chị có nhận cố của bà S 06 công đất tầm 3m, trong đó có thửa 498 với giá 70 chỉ vàng 24k, thời hạn 03 năm đến ngày 11/10/2018, nhưng đến nay gia đình bà S chưa chuộc lại đất nên anh chị vẫn tiếp tục canh tác. Anh chị có yêu cầu độc lập vô hiệu hợp đồng cầm cố đất ngày 11/10/2015 và bà S phải trả lại 70 chỉ vàng 24k. Tuy nhiên, sau đó vợ chồng anh rút yêu cầu độc lập.

+ Ngân hàng TMCP D trình bày: Ngày 19/11/2015 anh H có ký Hợp đồng tín dụng vay của Ngân hàng 280 triệu, thời hạn 180 tháng và thế chấp 02 thửa đất 498-587 do anh H đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ. Ngân hàng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị bảo vệ quyền lợi bên thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự vô hiệu và có yêu cầu độc lập: anh H trả số nợ tạm tính đến ngày 03/8/2022 là 212.586.784đ (nợ gốc 211.494.065đ, nợ lãi 1.092.719đ), trường hợp anh H không thanh toán nợ thì Ngân hàng yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp.

+ Văn phòng Công chứng C trình bày: Ngày 14/11/2012 VPCC C có công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Đào Thị S, Nguyễn Hữu C, Phạm Thị Thu Duyên với anh Nguyễn Kim H là hợp pháp. Trước khi ký, các bên đã đọc dự thảo hợp đồng sau đó ký tên trước mặt Công chứng viên. Tuy nhiên, quá trình soạn thảo hợp đồng, do sơ sót lỗi in ấn nên thiếu khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng về giá chuyển nhượng 30.000.000đ. Sau khi văn bản phát hành phát hiện sai sót và các bên thống nhất đồng ý yêu cầu đóng dấu sửa lỗi kỹ thuật trong văn bản công chứng để phù hợp. Việc giao nhận tiền các bên tự thực hiện, VPCC và Công chứng viên không chứng kiến.

* Người làm chứng:

+ Anh Tô Văn B trình bày: Trước đây anh có nhờ anh Thái Văn T tìm người cho bà S vay tiền, anh T liên hệ với anh Trần Thanh T và anh T giới thiệu bà S gặp anh H vay 30.000.000đ vào ngày 13/11/2012. Ngày 14/11/2012 anh H yêu cầu gia đình bà S đến VPCC C làm thủ tục vay và nhận tiền. Tại VPCC anh H cho bà S vay 30 triệu, lãi suất hàng tháng 600.000đ, có viết giấy nhận tiền và bà S giao 02 giấy đất (thửa 498-587) thế chấp cho anh H. Sau khi vay, bà S có đóng lãi cho anh H khoảng 04 tháng, sau đó liên lạc với anh H không được. Việc bà S vay tiền anh có chứng kiến, không có việc chuyển nhượng đất, việc anh H cố tình lừa dối gia đình bà S ký hợp đồng chuyển nhượng đất để vay tiền là

không đúng.

+ Anh Trần Thanh T trình bày: thừa nhận lời trình bày của anh B, cũng như trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà S. Anh T có điện thoại cho anh nói anh B nhờ tìm người cho bà S vay tiền. Anh thông qua anh T (không rõ họ) giới thiệu anh H cho bà S vay tiền. Khoảng 17 giờ ngày 13/11/2012 anh H hẹn gia đình bà S, có anh, anh T, anh T, anh B cùng chứng kiến các bên thống nhất cho bà S vay 30 triệu, thời hạn 01 tháng trả gốc và lãi 30.600.000đ, để đảm bảo khoản vay bà S thế chấp 02 thửa đất 498-587 cho anh H. Biên bản thỏa thuận vay tiền lập ngày 13/11/2012 do anh viết và nhờ anh T ký chứng kiến, các bên thống nhất hẹn ngày mai 14/11/2012 đến VPCC C làm hợp đồng vay và nhận tiền. Ngày 14/11/2012 các anh cùng với gia đình bà S đến VPCC ký hợp đồng vay 30 triệu, nhưng không biết lý do vì sao lại thành hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho anh H. Tại VPCC anh H nhờ anh viết biên nhận bà S nhận 30 triệu (biên nhận tiền lập ngày 14/11/2012). Sau đó, các bên thống nhất sửa lại biên bản thỏa thuận vay tiền lập ngày 13/11/2012 thành ngày 14/11/2012 cho đúng với ngày nhận tiền, thực tế dấu mực sửa ngày 13 thành 14 trên biên bản thỏa thuận vay tiền vẫn còn thấy rõ ngày 13. Nay bị đơn cho rằng gia đình bà S chuyển nhượng đất với giá 500 triệu là vô lý, thực tế anh chỉ giới thiệu và chứng kiến từ đầu đến cuối bà S chỉ vay anh H 30 triệu.

Vụ việc hòa giải không thành nên Tòa án nhân dân huyện Cờ Đỏ đưa ra xét xử; tại Bản án sơ thẩm số: 28/2022/DS-ST ngày 04/8/2022 đã tuyên:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị S.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Đào Thị S, anh Nguyễn Hữu C, chị Phạm Thị Thu Duyên với anh Nguyễn Kim H ký công chứng ngày 14/11/2012, Số 756, quyển 1 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng C thực hiện là vô hiệu do giả tạo.

- Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 40251/HĐTC-QSDĐ-CN ngày 19/11/2015 giữa anh Nguyễn Kim H với Ngân hàng TMCP D là vô hiệu.

- Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Đào Thị S thửa 498 diện tích 2.721,8m², thửa 587 diện tích 3.108,2m², cùng tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc ấp Đông Phước, xã Đông Hiệp, huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần Thơ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn anh Nguyễn Kim H đối với nguyên đơn bà Đào Thị S.

- Buộc bà Đào Thị S có trách nhiệm trả nợ cho anh Nguyễn Kim H số tiền 72.000.000đ (trong đó nợ gốc 30.000.000đ, nợ lãi 42.000.000đ).

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà S, anh D, chị S, anh L, chị T và anh C tháo dỡ, di dời tài sản trả lại thửa đất 498 diện tích 2.721,8m², thửa 587 diện tích 3.108,2m².

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà Đào Thị S trả số nợ 443.437.500đ.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP D đối với bị đơn. Buộc anh Nguyễn Kim H trả cho Ngân hàng TMCP D số nợ 212.586.784đ (trong đó nợ gốc 211.494.065đ, nợ lãi 1.092.719đ) và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính từ ngày 04/8/2022 cho đến khi tất toán nợ gốc.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP D về việc yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 498-587 để thu hồi nợ trong trường hợp anh H không thanh toán nợ cho Ngân hàng do hợp thế chấp quyền sử dụng đất số 40251/HĐTC-QSĐĐ-CN ngày 19/11/2015 giữa anh Nguyễn Kim H với Ngân hàng TMCP D vô hiệu.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của anh Đặng Văn T, chị Huỳnh Thị L về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/2015 là vô hiệu, yêu cầu bà S trả 70 chỉ vàng 24k do vợ chồng anh T, chị Loan rút yêu cầu độc lập.

Kiến nghị UBND huyện Cờ Đỏ thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ số CH01538 và số CH01539 cùng ngày 13/3/2015 do anh Nguyễn Kim H đứng tên.

Phân đất công nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Đào Thị S theo bản trích đo địa chính do Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ lập ngày 18/10/2019.

Đương sự tự liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi chậm thực hiện nghĩa vụ, án phí, các chi phí tố tụng khác và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 16/8/2022 bị đơn anh Nguyễn Kim H kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm có dấu hiệu vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì đã không xem xét hết các chứng cứ có trong hồ sơ, sử dụng các chứng cứ không khách quan, không minh bạch dẫn đến phán quyết xâm phạm quyền lợi của bị đơn. Yêu cầu phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 16/8/2022 Ngân hàng TMCP D nộp đơn kháng cáo cho rằng: Ngân hàng nhận thế chấp tài sản của bị đơn hợp pháp, có đăng ký giao dịch bảo đảm, thực hiện đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp này Ngân hàng là người ngay tình, không thể biết giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn là giả tạo. Yêu cầu phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng, trường hợp bị đơn không trả được nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự có kháng cáo xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn vẫn giữ ý kiến và yêu cầu như ở cấp sơ thẩm.

Kiểm sát viên phúc thẩm phát biểu ý kiến: về tố tụng Tòa án và các đương sự đã thực hiện đúng quy định; Về nội dung: mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên thực hiện hợp pháp và bị đơn cũng đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Tuy nhiên, hợp đồng có dấu hiệu giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản, trên đất còn có 03 căn nhà và cây trồng, trị giá tài sản trên 4,8 tỷ nhưng chỉ chuyển nhượng 30 triệu là không phù hợp và có đối tượng không thể thực hiện được. Án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng do giả tạo và buộc nguyên đơn trả lại tiền vay là có căn cứ. Theo đó hợp đồng thế chấp tài sản giữa bị đơn với Ngân hàng cũng vô hiệu, nên Ngân hàng không được bảo vệ quyền lợi của người thứ ba. Đề nghị bác kháng cáo của bị đơn và Ngân hàng, tuy nhiên có sửa án phần nợ lãi theo đúng quy định.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

* Về thủ tục tố tụng:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ngày 14/11/2012 do giả tạo, đồng ý trả lại bị đơn số tiền vay 30.000.000đ và lãi theo quy định pháp luật; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp QSDĐ giữa bị đơn với Ngân hàng D vô hiệu và Yêu cầu công nhận QSDĐ theo đo đạc thực tế thửa 498-587 cho nguyên đơn.

Bị đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn và những người liên quan phía nguyên đơn phải tháo dỡ, di dời nhà để giao đất đã chuyển nhượng cho bị đơn; Yêu cầu nguyên đơn trả số nợ 82.500.000đ và lãi 5%/tháng tính từ ngày 20/4/2015 đến nay tổng cộng là 443.437.500đ; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng đòi nợ vì bị đơn không vi phạm hợp đồng tín dụng.

Ngân hàng TMCP D có yêu cầu độc lập buộc bị đơn trả số nợ vốn, lãi tạm tính đến ngày 03/8/2022 là 212.586.784đ, trường hợp bị đơn không thanh toán nợ thì yêu cầu phát mãi tài sản đã thế chấp để thu hồi nợ.

Cấp sơ thẩm xét xử theo quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và hợp đồng tín dụng*” theo Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ; xác định thêm quan hệ đòi lại quyền sử dụng đất là thừa, không cần thiết.

Những người liên quan có đơn xin vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, phiên tòa phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử theo quy định.

* Về nội dung: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn và người liên quan có yêu cầu độc lập là Ngân hàng TMCP D có kháng cáo.

Xét kháng cáo của bị đơn, thấy rằng:

[2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: mặc dù giao dịch chuyển nhượng được ký kết giữa đôi bên được lập theo mẫu, có công chứng theo đúng quy định pháp luật; đối tượng giao dịch là quyền sử dụng đất có đủ điều kiện tham gia giao dịch, cả hai bên đều hoàn toàn tự nguyện khi tham gia, tức là hợp đồng tuân thủ quy định của pháp luật cả về nội dung và hình thức. Bị đơn cũng đã được xác lập, cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Tuy nhiên:

[2.1] Xét đối tượng giao dịch chuyển nhượng giữa đôi bên là quyền sử dụng đất, trên đất lại có 03 căn nhà: của nguyên đơn, của vợ chồng anh Huỳnh Ngọc D và nhà của vợ chồng anh Nguyễn Hữu L nhưng không được ghi nhận vào hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trong trường hợp này có đối tượng không thể thực hiện được, vi phạm khoản 2 Điều 47 Luật Kinh doanh bất động sản.

[2.2] Về giá chuyển nhượng: căn cứ Bảng giá đất tại thành phố Cần Thơ theo Quyết định số 35/2011/QĐ-UBND ngày 27/12/2011, giá nhà nước quy định đối với loại đất này (thửa 498-587 diện tích 5.848,8m², tiếp giáp tỉnh lộ 922 thuộc vị trí 1) đã là 90.000đ/m² x 5.848,8m² = 526.392.000đ và tất nhiên giá thị trường sẽ còn cao hơn. Theo kết quả định giá ngày 04/10/2019 của cấp sơ thẩm 02 thửa đất này có giá thị trường là 4.649.980.000đ; giá trị 03 căn nhà và cây trồng trên đất 156.374.000đ; tổng cộng là 4.806.354.000đ, chưa kể tại thời điểm xét xử hiện nay thì giá thị trường bất động sản chắc hẳn sẽ tăng hơn so với giá

đã định của 03 năm về trước. Thế nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng trong vụ án này thể hiện giá chuyển nhượng chỉ 30.000.000đ là không phù hợp.

[2.3] Người làm chứng anh Trần Thanh T, anh Tô Văn B có lời khai xác nhận, khẳng định: anh T thông qua anh T giới thiệu gặp anh H cho bà S vay 30.000.000đ, lãi suất 2%/tháng, thời hạn vay 30 ngày trả vốn và lãi 30.600.000đ. Anh T, anh B là người chứng kiến việc thỏa thuận vay tiền, bà S nhận số tiền vay 30.000.000đ từ anh H vào ngày 14/11/2012 và anh T là người trực tiếp viết biên bản thỏa thuận chiều ngày 13/11/2012, cũng như biên nhận tiền 30.000.000đ tại VPCC C. Sau khi nhận tiền, hai bên thống nhất yêu cầu anh sửa lại biên bản thỏa thuận vay tiền ngày 13 thành ngày 14/11/2012 cho phù hợp với ngày bà S nhận tiền nên có dấu gạch sửa ngày trên biên bản thỏa thuận ngày 13 thành ngày 14. Lời khai của người làm chứng phù hợp với trình bày của nguyên đơn và số tiền được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng, chứng tỏ đây là giao dịch vay tiền chứ không có thực việc chuyển nhượng đất.

[2.4] Bên cạnh đó, mặc dù VPCC C có trình bày do sơ sót lỗi in ấn nên Hợp đồng thiếu khoản 1 Điều 2 về giá chuyển nhượng, nên sau khi văn bản được phát hành hai bên đã thống nhất yêu cầu VPCC C ký đóng dấu, sửa lỗi vào phần viết tay thêm về giá chuyển nhượng trong hợp đồng. Lập luận này không có căn cứ; bởi lẽ:

+ Thứ nhất: Tại Biên bản lấy lời khai ngày 31/10/2019 (BL 45) người đại diện của bị đơn anh Nguyễn Thanh T khai: *“Trong HĐCN không có ghi giá chuyển nhượng nên Phòng TNMT yêu cầu bổ sung số tiền để tính thuế. Do đó giữa ông H và gia đình bà S thống nhất ghi giá 30.000.000đ để tránh thuế”*. Đến năm 2015 bị đơn tiến hành thủ tục chuyển quyền và lúc đó hai bên mới thống nhất quay trở lại yêu cầu VPCC C đóng dấu vào phần viết thêm trong hợp đồng là mâu thuẫn với lý giải do sơ sót lỗi in ấn khi soạn thảo hợp đồng.

+ Thứ hai: Đây không phải là sửa lỗi kỹ thuật trong văn bản công chứng theo Điều 43 Luật Công chứng năm 2006, mà thuộc trường hợp bổ sung hợp đồng theo Điều 44 Luật Công chứng; điều luật này quy định: *“1. Việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch đó và phải được công chứng; 2...; 3. Công chứng việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch được thực hiện theo thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch quy định tại Chương IV của Luật này”*. Có nghĩa là việc bổ sung hợp đồng đã được công chứng trước đó cũng phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục như lần đầu, phải lập thành văn bản riêng chứ không phải viết tay thêm vào rồi đóng dấu của VPCC là trái quy định pháp luật.

[3] Đối với nội dung yêu cầu bà S trả tiền vay 30.000.000đ theo biên bản thỏa thuận vay tiền ngày 14/11/2012 và 52.500.000đ theo biên nhận ngày 20/4/2015 và tiền lãi 360.937.500đ, tổng cộng nợ gốc và lãi là 443.437.500đ. Xét phân tích của cấp sơ thẩm: khoản vay 30.000.000đ theo thỏa thuận vay lập ngày 13/11/2012, nhận tiền ngày 14/11/2012 sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất giả tạo để đảm bảo khoản vay; còn biên nhận nợ 52.500.000đ là sự xác nhận có nợ số tiền, chứ không thể hiện đã vay và nhận của anh H số tiền này. Điều này thể hiện việc hai bên chốt lại số nợ gốc và lãi từ số tiền vay

30.000.000đ ngày 14/11/2012 bằng biên nhận cuối cùng ngày 20/4/2015, cũng như việc bị đơn yêu cầu tính lãi suất 5%/tháng là vượt mức lãi suất cho vay theo quy định pháp luật nên không chấp nhận là có căn cứ.

Từ đó cấp sơ thẩm kết luận đây là giao dịch vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu việc nguyên đơn vay và nợ tiền của bị đơn chứ không có thực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên vô hiệu hợp đồng, buộc trả nợ vay cho bị đơn; bác yêu cầu phản tố đòi nguyên đơn tháo dỡ nhà giao đất và trả tổng nợ 443.437.500đ của bị đơn là có căn cứ.

[4] Tuy nhiên, về khoản tiền lãi cấp sơ thẩm áp dụng mức 1,2%/tháng kể từ ngày vay đến ngày xét xử sơ thẩm là không có căn cứ, không đúng quy định nên phải điều chỉnh lại lãi suất; cụ thể:

+ Thời điểm xác lập hợp đồng vay ngày 14/11/2012, có kỳ hạn 30 ngày, lãi suất 2%/tháng là vượt mức quy định theo khoản 1 Điều 476 BLDS năm 2005 (không được vượt quá 150% lãi suất cơ bản) là $9\% \times 150\% = 13,5\%/năm$ ($1,125\%/tháng$); $30.000.000đ \times 30 \text{ ngày} \times 1,125\%/tháng = 337.500đ$.

+ Từ 15/12/2012 đến 31/12/2016 (4 năm 16 ngày), theo khoản 5 Điều 474 BLDS năm 2005, lãi suất nợ quá hạn bằng lãi suất cơ bản: $30.000.000đ \times 4 \text{ năm} 16 \text{ ngày} \times 0,75\%/tháng = 10.920.000đ$.

Kể từ ngày Bộ luật dân sự 2015 có hiệu lực thi hành thì mức lãi suất vay đã có sự thay đổi, đồng thời Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cũng quy định cho từng trường hợp; cụ thể:

+ Từ 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm 04/8/2022 (5 năm 7 tháng 3 ngày) theo điểm b khoản 5 Điều 466 BLDS 2015 và điểm c khoản 2 Điều 5 Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP; lãi trên nợ gốc quá hạn chưa trả bằng 150% mức lãi suất tại khoản 1 Điều 468 BLDS 2015 là 2,5%/tháng, nên là: $30.000.000đ \times 2,5\%/tháng \times 67 \text{ tháng} 3 \text{ ngày} = 50.325.000đ$.

Cộng 03 khoản lãi: $337.500đ + 10.920.000đ + 50.325.000đ = 61.582.500đ$

Như vậy, tổng cộng vốn, lãi bà S phải trả cho anh H là $30.000.000đ + 61.582.500đ = 91.582.500đ$.

Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP D; thấy rằng:

[5] Khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: “*Trong trường hợp tài sản giao dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì giao dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền ...*”. Đối chiếu với quy định trên, thì Ngân hàng không thuộc 02 trường hợp được xem là người thứ ba ngay tình. Đồng thời như án sơ thẩm đã nhận định, thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp phần đất này thì trên đất có 03 căn nhà của: bà S, vợ chồng anh D và vợ chồng anh L; đồng thời gia đình bà S đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất nhưng Ngân hàng không thẩm định, không xác minh nguồn gốc tài sản thế chấp, không hỏi ý kiến những người đang quản lý, sử dụng tài sản thế chấp là vi phạm hoạt động thẩm định trước khi cho vay. Như vậy, lỗi thuộc về Ngân hàng nên hợp

đồng thể chấp vô hiệu, không thuộc trường hợp bên thứ 3 ngay tình để được bảo vệ quyền lợi. Nhận định có căn cứ, nên kháng cáo không được chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

[6] Về án phí: Do có sửa phần lãi suất nên số tiền nợ nguyên đơn trả cho bị đơn có điều chỉnh, vì vậy án phí sơ thẩm cũng sẽ được điều chỉnh lại cho phù hợp. Về án phí phúc thẩm, kháng cáo của nguyên đơn và người liên quan không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 138, 471, 474, 476, 478 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166, 357, 466, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 47 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập; Sửa một phần bản án sơ thẩm.

1/- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị S. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/11/2012 giữa bà Đào Thị S, anh Nguyễn Hữu C, chị Phạm Thị Thu Duyên với anh Nguyễn Kim H vô hiệu do giả tạo.

2/- Không chấp nhận phản tố của bị đơn yêu cầu nguyên đơn, những người đang sinh sống trên đất phải di dời để giao trả đất đã chuyển nhượng và yêu cầu bà Đào Thị S trả số nợ 443.437.500đ.

Bà Đào Thị S có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Kim H số tiền 91.582.500đ (trong đó vốn 30.000.000đ, lãi 61.582.500đ). Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 bằng 150% mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

3/- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP D. Buộc anh Nguyễn Kim H trả cho Ngân hàng TMCP D số nợ 212.586.784đ (trong đó nợ gốc 211.494.065đ, nợ lãi 1.092.719đ) và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng tính từ ngày 04/8/2022 cho đến khi tất toán nợ.

Không chấp nhận về yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất số 498-587 trong trường hợp anh H vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 40251/HĐTC-QSDD-CN ngày 19/11/2015 giữa anh Nguyễn Kim H với Ngân hàng TMCP D vô hiệu.

4/- Đình chỉ yêu cầu độc lập của anh Đặng Văn T, chị Huỳnh Thị L về yêu cầu tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất ngày 11/10/2015 vô hiệu và yêu cầu bà Đào Thị S trả 70 chỉ vàng 24k.

5/- Kiến nghị UBND huyện Cờ Đỏ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01538 và số CH01539 cùng ngày 13/3/2015 của anh Nguyễn Kim H, để cấp lại cho bà Đào Thị S (theo Bản trích đo địa chính số 62/TTKTTNMT ngày 18/10/2019 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố

Cần Thơ). Đương sự có quyền liên hệ để lập thủ tục cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ theo quy định của pháp luật về đất đai.

6/- Về án phí: Bị đơn phải chịu 300.000đ án phí sơ thẩm không giá ngạch và 26.577.671đ án phí có giá ngạch, tổng cộng là 26.877.671đ; khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng 2.326.000đ theo Biên lai số 0009028 ngày 12/4/2021, bị đơn còn phải nộp thêm 24.551.671đ án phí sơ thẩm.

Ngân hàng TMCP D phải chịu 300.000đ án phí sơ thẩm; khấu trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng 6.221.600đ theo Biên lai số 013742 ngày 21/6/2021, nên được nhận lại 5.921.600đ.

Nguyên đơn được miễn án phí sơ thẩm, nên được nhận lại số tiền tạm ứng đã nộp 300.000đ theo Biên lai số 001580 ngày 05/6/2019.

Anh Đặng Văn T, chị Huỳnh Thị L được nhận lại 8.750.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 013450 ngày 16/11/2020.

Về án phí phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000đ, chuyển số tiền đã nộp tạm ứng theo Biên lai số 0009473 ngày 16/8/2022 thành án phí; Ngân hàng TMCP D phải chịu 300.000đ, chuyển số tiền đã nộp tạm ứng theo Biên lai số 0009476 ngày 22/8/2022 thành án phí; đã nộp xong.

7/- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: 8.000.000đ bị đơn chịu; nguyên đơn đã tạm ứng chi xong nên bị đơn phải nộp trả lại nguyên đơn số tiền này.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại 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.H. Cờ Đỏ.
- Chi cục THADS.Cờ Đỏ.
- Lưu (HS - 2b).

(Đã ký)

Trần Tuấn Quốc