

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 33/2025/DS-GĐT

Ngày 23-6-2025

V/v “Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu; tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm:

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long

Các Thẩm phán: ông Đặng Kim Nhân và ông Trần Quốc Cường

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thúy Kiều - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Hà - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 23 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu; tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Dương Quang B, sinh năm 1969; bà Trần Thị Ngọc L, sinh năm 1976; địa chỉ cư trú: Số A L, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

2. Bị đơn: ông Hồ Văn D, sinh năm 1969; bà Phan Thị Thùy T, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: Số I H, quận T, Tp Đà Nẵng, địa chỉ liên lạc: 2 Đ, quận T, Tp Đà Nẵng.

3. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty TNHH S3; địa chỉ: Số B Đ, phường C, quận T, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: bà Lê Thị Hoàng V - Chức vụ: Giám đốc - địa chỉ liên hệ: H T, quận T, thành phố Đà Nẵng.

3.2. Ông Phan Quang C và bà Lê Thị Hoàng V; cùng địa chỉ cư trú: Số B Đ, phường C, quận T, TP Đà Nẵng.

3.3. Ngân hàng TMCP C2 (V2); địa chỉ trụ sở: Số A T, quận H, thành phố Hà Nội; địa chỉ chi nhánh Đ: Số B N, quận T, thành phố Đà Nẵng.

3.4. Văn phòng C3; địa chỉ: Số B L, quận T, thành phố Đà Nẵng.

3.5. Văn phòng C3; địa chỉ: Số G N, phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng.

3.6. Anh Dương Quang S, sinh năm 2002 và anh Dương Quang S1, sinh năm 2005; cùng địa chỉ cư trú: Số A L, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Nguyên đơn, ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L trình bày:

Năm 2019, vợ chồng Ông, Bà nhận chuyển nhượng nhà đất của vợ chồng Hồ Văn D, bà Phan Thị Thùy T tại địa chỉ: A L (khu đô thị P), phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng. Giá chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận như sau:

- Bên bán (vợ chồng ông D, bà T) nhận thanh toán trước: 3.000.000.000 đồng, số tiền còn lại: 800.000.000 đồng. Khi nhận tiền, bên bán bàn giao nhà ở cùng bộ Hồ sơ giấy phép xây dựng số 125; sổ đỏ phôi tô của ngôi nhà cho bên mua.

- Bên mua (vợ chồng ông B, bà L) đồng ý nhận nhà 135 Lê Hiến M để ở và sẽ trả hết số tiền còn lại sau khi bà T sang tên sổ đỏ cho vợ chồng ông B trong thời hạn 01 năm. Vì bên bán hiện nay chưa hoàn thành thủ tục Chính lý biến động cập nhật nhà trên đất do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên bà T đang thế chấp tại ngân hàng chưa hết kỳ hạn bảo lãnh nợ cho khoản tín dụng liên quan.

Sau khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng, Ông, Bà đã nhận nhà và quản lý, sử dụng từ năm 2019 đến nay. Quá thời hạn 01 năm nhưng không thấy vợ chồng ông D, bà T làm thủ tục chuyển nhượng chính thức, sang tên nhà đất nên Ông, Bà đã nhiều lần hỏi thúc. Sau đó, bà T soạn thảo "*Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*" để xác nhận nội dung mua bán và thời hạn bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông, Bà là từ ngày 01/07/2021 đến ngày 01/07/2022. Đến khoảng tháng 09/2022, bà T yêu cầu Ông, Bà chuyển khoản 50.000.000 đồng, sau đó 20.000.000 đồng, tổng cộng 70.000.000 đồng là chi phí cập nhật nhà trên đất để làm thủ tục công chứng cho Ông, Bà nhưng sau đó không thấy vợ chồng bà T giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2023, Ông, Bà phát hiện bà T đã chuyển nhượng sang tên nhà, đất nêu trên cho vợ chồng ông Phan Quang C và bà Lê Thị Hoàng V nên đã làm đơn trình báo Công an để yêu cầu giải quyết. Tại cơ quan Công an điều tra, bà T và ông D; ông C và bà V đều xác nhận: nhà, đất là của vợ chồng ông B và bà L đã nhận chuyển nhượng nhưng chưa làm thủ tục sang tên, hiện nay ông C và bà V đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là mượn nhà đất để vay ngân hàng. Hiện nay, nhà, đất nêu trên đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP C2 - Chi

nhánh Đ (Địa chỉ: B N, quận T, thành phố Đà Nẵng) để cho Công ty S3 vay theo Hợp đồng tín dụng số: 3023554402-01/2023-HDGVHM/NHCT480 HUYNHATHOANG và Hợp đồng thế chấp số 1600369603-02/2023/HĐBĐ/NHCT480 ngày 09/03/2023. Khi cho vay, Ngân hàng không đến để thẩm định tài sản thế chấp nên Ông, B1 không biết về việc vay tiền, Ngân hàng đã không làm đúng quy định khi cho vay. Ngân hàng cho rằng Hợp đồng thế chấp có hiệu lực do ngay tình là không đúng.

Ông, Bà đã nhận chuyển nhượng nhà đất nêu trên, thanh toán số tiền 3.000.000.000 đồng là hơn 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng và nhận nhà, đất sử dụng từ năm 2019 không có tranh chấp gì nên đề nghị Tòa án nhân dân quân Liên Chiểu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông, Bà gồm:

1. Yêu cầu Tòa án công nhận “Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất” giữa ông D, bà T với Ông, Bà có hiệu lực; ông D và bà T phải bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Ông, Bà sẽ thanh toán số tiền 800.000.000đ còn lại.

2. Tuyên “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa ông D, bà T với ông C, bà V được Văn phòng C3 công chứng ngày 01/03/2023 vô hiệu. Đồng thời, hủy chỉnh lý biến động sang tên từ ông D, bà T qua ông C, bà V đối với nhà 135 Lê Hiến M (khu đô thị P), phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX411961 do UBND thành phố Đ cấp ngày 14/01/2005.

3. Tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản số 1600369603 2/2023/HĐBĐ/NHCT480 ngày 09/03/2023 giữa Ngân hàng TMCP C2 - Chi nhánh Đ với ông C, bà V vô hiệu.

[2]. Bị đơn ông Hồ Văn D, bà Phan Thị Thùy T trình bày:

Vào khoảng tháng 7/2019, Ông, Bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông B, bà L căn nhà tại A L, quận L, thành phố Đà Nẵng, với giá tiền là 3.800.000.000 đồng. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng, tài sản đang thế chấp vay ngân hàng, việc này ông B, bà L đã biết nên hai bên thống nhất với nhau, ông B, bà L liên thanh T1 cho Ông, Bà 3.000.000.000 đồng, còn thiếu 800.000.000 đồng, ông B, bà L đồng ý để nguyên Giấy chứng nhận QSD cho bà T vay ngân hàng để làm vốn kinh doanh, sau này khi có điều kiện 2 bên sẽ cùng lo khoản tiền của mỗi bên (ông B, bà L là 800.000.000 đồng còn nợ và tiền lãi) để trả cho Ngân hàng và giải chấp tài sản, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông B, bà L. Tuy nhiên, cho đến thời điểm cuối năm 2022, ông B, bà L không thanh toán khoản lãi nào đối với số tiền 800.000.000 đồng mà bản thân Ông, Bà phải trả 100% lãi Ngân hàng của cả 2 bên. Đầu năm 2023, bà T tính tiền lãi phần ông B, bà L phải trả cho khoản tiền còn thiếu 800.000.000 đồng đến 31/12/2022 là khoảng 200.000.000 đồng (sau khi trừ một số tiền phát sinh lặt vặt giữa hai bên) ông B, bà L cũng đã đồng ý tổng số tiền còn nợ là

1.000.000.000 đồng. Trong thời gian trên, ông B, bà L có vài lần đề cập yêu cầu Ông, Bà thu xếp tiến hành việc sang tên căn nhà, nhưng do chưa thu xếp được tiền trả ngân hàng, nên Ông, Bà có thương lượng xin khất lại một ít thời gian nữa, vợ chồng ông B cũng đã đồng ý nên hai bên làm lại giấy tờ viết tay cho ông B giữ. Việc vay tiền bà T nhờ Công ty S3 do em trai bà T là ông Phan Văn C1 làm giám đốc đứng ra vay hộ tại Ngân hàng TMCP Á, còn Ông, Bà thế chấp tài sản là nhà đất 135 Lê Hiến M đứng tên Ông, Bà với tư cách là bên bảo lãnh. Do công việc kinh doanh khó khăn, Công ty S3 bị nợ xấu ngân hàng nên Ngân hàng TMCP Á yêu cầu trả nợ tất toán khoản vay này, bản thân Ông Bà cũng bị nợ xấu ngân hàng nên không thể làm thủ tục vay được nên đề nghị ông B tất toán nợ, giải chấp tài sản để sang tên cho ông B, bà L, sau đó, ông B, bà L sẽ làm thủ tục vay cho cả hai bên, ông B cũng đồng ý. Sau đó, bà T nộp hồ sơ vay của ông B, bà L cho một số ngân hàng thì đều bị từ chối, do cá nhân ông B cũng bị nợ xấu. Lúc đó để vay được ngân hàng, Ông B1 phải tạm sang tên cho vợ chồng em trai là ông C1, bà V đứng vay cá nhân giúp, để giải quyết tình huống tạm thời chờ có phương án giải quyết sau. Sau khi ông C1, bà V vay tiền, khoảng tháng 4/2023, bà T có đề nghị ông B tham gia trả lãi phần 1.000.000.000 đồng mà ông B còn nợ cho ngân hàng vì quá khó khăn; ông B đồng ý và trả được 2 tháng tiền lãi với số tiền 20.000.000 đồng. Sau đó, ông B không trả lãi nữa và đã nộp đơn về việc này đến cơ quan Công an thành phố Đ, tại cơ quan Công an, ba bên cũng đã trình bày rõ sự việc như trên đây. Do đó, bất kỳ khi nào Ông, B1 và ông B, bà L có đủ tiền để trả nợ cho Ngân hàng, giải chấp tài sản thì ông C1, bà V sẽ chuyển trả lại nhà, đất cho ông B, bà L mà không có tranh chấp gì.

[3]. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

[3.1] Ông Phan Văn C1, bà Lê Thị Hoàng V:

Thông nhất lời khai của ông D, bà T về việc đứng tên hộ nhà đất 135 Lê Hiến M để vay Ngân hàng. Ông, Bà mong ông D, bà T có khả năng tất toán khoản vay cho Ngân hàng và giải chấp tài sản để Ông, B1 chuyển trả lại tài sản nói trên còn ông D, bà T muốn chuyển cho ai thì là việc của họ.

[3.2]. Công ty TNHH S3:

Bà Lê Thị Hoàng V là người đại diện theo pháp luật của Công ty thông nhất lời khai của ông C1 về việc vay tiền hộ.

[3.3]. Anh Dương Quang S2, anh Dương Quang S1:

Thông nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu gì khác.

[3.4]. Văn phòng C3:

“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa ông D, bà T với ông C1, bà V số công chứng 000414, quyển sổ

01/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/03/2023 là hoàn toàn phù hợp với qui định của pháp luật. Văn phòng C3 Trần Văn H không có căn cứ để xác định việc chuyển nhượng giữa các bên là giả tạo hay trá hình nhằm che dấu một giao dịch khác. Đề nghị Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu xem xét giải quyết vụ án theo thẩm quyền; Văn phòng C3 và chấp hành mọi phán quyết của Tòa án.

[3.5]. Văn phòng C3:

Văn phòng C3 đã chứng nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 32, tờ bản đồ số 150, địa chỉ: Khu đô thị P, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng, có số công chứng 000325 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/3/2023 giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP C2 - Chi nhánh Đ và bên thế chấp là ông Phan Quang C và bà Lê Thị Hoàng V đúng theo các trình tự thủ tục luật định nên đề nghị Tòa án giải quyết theo thẩm quyền.

[3.6]. Ngân hàng TMCP C2:

Về phần nội dung khởi kiện của Nguyên đơn liên quan đến V3 là yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp tài sản ngày 09/3/2023 giữa V3 và ông C và bà V vô hiệu, Ngân hàng khẳng định yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ pháp luật, bởi lẽ:

- *Thứ nhất:* giữa nguyên đơn và bị đơn chưa xác lập hợp đồng chuyển nhượng đối với nhà đất số A L theo đúng quy định của pháp luật. Tại đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 25/6/2024, nguyên đơn thừa nhận hoàn toàn biết từ thời điểm năm 2019 và sau đó, nhà đất 135 Lê Hiến M vẫn liên tục được ông D bà T thế chấp tại các tổ chức tín dụng nên rõ ràng ông D bà T chưa có việc chuyển nhượng cho nguyên đơn như nguyên đơn nêu, giả sử có giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng như nguyên đơn nêu cũng là không có giá trị pháp lý do tài sản này đang được thế chấp.

Thứ hai: Giao dịch chuyển nhượng nhà đất 135 Lê Hiến M giữa bị đơn với ông C và bà V là hoàn toàn có hiệu lực vì đã được công chứng theo quy định và đã hoàn thành về chính lý sang tên nên ông C và bà Hoàng V là chủ sở hữu hợp pháp và duy nhất đối với nhà, đất 135 Lê Hiến M nên có các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật trong đó có quyền thế chấp tại tổ chức tín dụng để bảo đảm nghĩa vụ.

Thứ ba: Giao dịch thế chấp giữa ông C bà V và V3 - Chi nhánh Đ là hoàn toàn hợp pháp nên có hiệu lực vì Hợp đồng thế chấp được công chứng và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

Việc ông C và bà Hoàng V thế chấp tại V3 là hoàn toàn công khai minh bạch. Cụ thể, quá trình thẩm định và nhận bảo đảm ngày 08/3/2023, V3 - Chi nhánh Đ đã đến địa chỉ số A L nơi tọa lạc tài sản thế chấp để thẩm định tài sản

bảo đảm theo đúng quy định. Tại buổi thẩm định, Ngân hàng thấy rằng hồ sơ tài sản và hiện trạng tài sản khớp đúng với thông tin được ghi trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Giấy phép xây dựng đứng tên ông C, bà V và tài liệu khác do ông C, bà V cung cấp. Trên cơ sở kết quả thẩm định, ngay tại nơi tọa lạc tài sản V3 - Chi nhánh Đ và chủ tài sản là ông C bà V đã lập biên bản định giá TSBD số 1600369603-02/01/2023 trong đó ghi nhận đầy đủ hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 32. Do đó, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp vô hiệu do không tuân thủ quy trình thẩm định thực tế hiện trạng nhà ở theo quy định của ngân hàng là hoàn toàn không có căn cứ.

Bên cạnh đó, trường hợp việc chuyển nhượng giữa ông D, bà T với ông C, bà V vô hiệu thì theo quy định của pháp luật V3 vẫn là người thứ ba ngay tình theo quy định pháp luật nên hợp đồng thế chấp giữa V3 và ông C, bà V hoàn toàn có hiệu lực. Do đó, Ngân hàng không đồng ý theo yêu cầu của ông B, bà L tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L đối với ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy T về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất và Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu; Tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu*”.

2. Buộc ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy T có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L số tiền 3.000.000.000đ (*Ba tỷ đồng*).

3. Buộc ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L giao trả lại nhà và đất cho ông Phan Văn C1, bà Lê Thị Hoàng V tại thửa đất số 32, tờ bản đồ số 150, Khu đô thị P, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng nay là A L, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX411961.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, trong thời hạn luật định nguyên đơn ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 15/2025/DS-PT ngày 13/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L. Sửa bản án sơ thẩm số 97/2024/DS-ST ngày 11/9/2024 của Tòa án nhân dân

quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất và tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu; tuyên hợp đồng thế chấp vô hiệu*” của ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L.

1. Công nhận “*Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản gắn liền với đất*” giữa ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy T với ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L có hiệu lực.

2. Công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa 32, tờ bản đồ 150, địa chỉ A L, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu, sử dụng của ông Dương Quang B, bà Trần Thị Ngọc L. Buộc Ngân hàng TMCP C2 - Chi nhánh Đ, ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy T phải giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 411961 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 14/01/2015 cho ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L.

Trong trường hợp không giao thì ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L có quyền liên hệ với cơ quan nhà có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa 32, tờ bản đồ 150, địa chỉ A L, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng theo quy định của pháp luật.

3. Buộc ông Dương Quang B, bà Trần Thị Ngọc L phải thanh toán cho ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy T số tiền còn lại là 730.000.000 đồng. (*Bảy trăm ba mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy T có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì hàng tháng ông Dương Quang B và bà Trần Thị Ngọc L phải chịu thêm khoản lãi tương ứng với số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Tuyên vô hiệu “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa ông Hồ Văn D và bà Phan Thị Thùy T và ông Phan Quang C và bà Lê Thị Hoàng V được Văn phòng C3, công chứng ngày 01/03/2023. Tuyên hủy chỉnh lý sang tên ông Phan Quang C và bà Lê Thị Hoàng V tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX411961 do UBND thành phố Đ cấp ngày 14/01/2005.

5. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp tài sản số 1600369603-2/2023/HĐBĐ/NHCT480 ngày 09/03/2023 do Ngân hàng TMCP C2 - Chi nhánh Đ nhận thế chấp quyền sử dụng đất của ông Phan Quang C và bà Lê Thị Hoàng V để đảm bảo khoản vay cho Công ty TNHH S3; tuyên hủy đăng ký thế chấp tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX411961 ngày 14/01/2005.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí sơ

thẩm, án phí phúc thẩm và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

- Ngày 19/02/2025, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được Đơn của Ngân hàng TMCP C2 đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo hướng huỷ Bản án dân sự phúc thẩm và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 07/KN-DS ngày 04-6-2025, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm huỷ toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm số 15/2025/DS-PT ngày 13/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng để xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Các bên đương sự đều thống nhất việc chuyển nhượng, giá chuyển nhượng cũng như số tiền đã thanh toán, số tiền còn nợ lại đối với nhà đất 135 Lê Hiến M giữa ông B, bà L với ông D, bà T vào năm 2019. Thời điểm chuyển nhượng, tài sản đang đứng tên Công ty cổ phần B2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 411961 do Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp ngày 14/01/2015 và đang được vợ chồng ông D, bà T thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng. Tại Đơn khởi kiện, Đơn trình bày, Biên bản ghi lời khai của ông B ngày 26/6/2023 tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Đ và quá trình giải quyết vụ án ông B, bà L đều thừa nhận khi nhận chuyển nhượng nhà, đất nêu trên đã biết rõ tài sản đang thế chấp Ngân hàng. Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng năm 2019, tài sản chưa đứng tên ông D, bà T, đồng thời đang thế chấp vay vốn tại Ngân hàng nhưng các bên lại thỏa thuận chuyển nhượng là vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự.

Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng ông B, bà L đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ để áp dụng Điều 129 Bộ luật Dân sự là không đúng. Điều 129 Bộ luật Dân sự chỉ áp dụng đối với giao dịch không tuân thủ về hình thức còn trong trường hợp này Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên có đối tượng là bất động sản đang thế chấp tại Ngân hàng là vi phạm về nội dung.

[2] Sau khi ông D, bà T được chỉnh lý biên động đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông B, bà L biết và nhưng lại tiếp tục đồng ý cho ông D, bà T thế chấp tại Ngân hàng để vay tiền nghĩa là đã chấp nhận rủi ro, trường hợp bà T không thể thanh toán nợ thì nhà, đất sẽ bị Ngân hàng xử lý để

thu hồi nợ. Bà T khai số tiền vay Ngân hàng bao gồm tiền vay của Bà và của vợ chồng ông B, bà L (800.000.000 đồng chưa thanh toán và lãi 200.000.000 đồng). Vì không trả nợ được nợ nên bà T đã đề nghị ông B tắt toán khoản vay, giải chấp tài sản, sang tên cho ông B để đi vay Ngân hàng khác nhưng ông B cũng có nợ xấu tại các Ngân hàng nên không vay được. Do đó, bà T, ông D phải chuyển nhượng cho vợ chồng em trai là ông C, bà V để nhờ vay tiền, ông B cũng đồng ý việc này và có chuyển trả lãi cho ông C. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông B thừa nhận có chuyển khoản số tiền 20.000.000 đồng vào tài khoản ông C để trả lãi nhưng lại cho rằng không biết việc ông C, bà V thế chấp nhà, đất để vay Ngân hàng là không phù hợp.

Như vậy, vì còn nợ tiền mua nhà của ông D, bà T và sự tin tưởng giữa hai gia đình nên ông B, bà L đã đồng ý để ông D, bà T tiếp tục dùng tài sản là nhà, đất đã nhận chuyển nhượng để thế chấp vay Ngân hàng cho cả hai bên, trong đó có khoản nợ 800.000.000 đồng như lời bà T khai là có cơ sở chấp nhận.

[3] Xem xét lịch sử đăng ký thế chấp của nhà, đất tranh chấp có thể thấy rằng ngay sau khi xóa thế chấp tại Ngân hàng này, nhà đất lại tiếp tục được thế chấp ở Ngân hàng khác trong một khoảng thời gian dài từ năm 2016 đến năm 2023. Lần cuối cùng là ngày 01/3/2023, xóa thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á, chuyển nhượng cho ông C, bà V và đến ngày 9/3/2023, ông C, bà V thế chấp cho Ngân hàng TMCP C2. Đến ngày 17/4/2023, ông D, bà T mới viết giấy cam kết công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho ông B, bà L trong khi ngày 01/3/2023 đã chuyển nhượng cho ông C, bà V nên cam kết này là không phù hợp về mặt thời gian.

[4] Theo hướng dẫn tại mục 1, phần II của Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tối cao, có nội dung:

Trường hợp giao dịch chuyển nhượng nhà đất bị vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất và đã thế chấp nhà, quyền sử dụng đất đó cho Ngân hàng theo đúng quy định của pháp luật thì giao dịch thế chấp đó không vô hiệu.

Quá trình cho vay, Ngân hàng đã tiến hành thẩm định, tài sản phù hợp với toàn bộ các giấy tờ do ông C, bà V cung cấp; ông C, bà V đã ký vào Biên bản định giá tài sản, cam đoan tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình. Đồng thời, ông B, bà L biết và chấp nhận việc thế chấp từ giai đoạn ông D, bà T, việc thế chấp để vay tiền có cả phần tiền vay của ông B (thể hiện ở việc ông B chuyển trả lãi). Như vậy, theo hướng dẫn tại Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 thì Ngân hàng là người thứ ba ngay tình.

Đối chiếu với quy định trên thì dù Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D,

bà T với ông C, bà V1 được các bên thừa nhận là giả tạo để vay Ngân hàng thì Hợp đồng thế chấp không vô hiệu.

Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng Ngân hàng có lỗi khi không thực hiện hết trách nhiệm, không xác minh thực tế sử dụng nhà, đất và do Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông D, bà T với ông C, bà V1 vô hiệu nên Hợp đồng thế chấp cũng vô hiệu là không phù hợp với phân tích trên, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; tuyên xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 07/2025/KN-DS ngày 04-6-2025 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 15/2025/DS-PT ngày 13-01-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng để xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng (Kèm theo Hồ sơ vụ án);
- Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu (để biết);
- Chi cục THADS quận Liên Chiểu (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS, tiểu hồ sơ và Vụ Giám đốc thẩm, tái thẩm.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long