

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 838/2022/DS-PT  
Ngày 30 - 12 - 2022  
V/v Tranh chấp yêu cầu tuyên bố  
văn bản công chứng vô hiệu, hủy  
cập nhật biến động trên giấy chứng  
nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Hoàng Thanh Dũng

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Minh

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thị Phương Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 214/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu, hủy cập nhật biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2106/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Công ty Cổ phần tập đoàn tư vấn đầu tư tài chính và bất động sản Q

Địa chỉ: đường H, phường C, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu S – Chức vụ: Giám đốc.  
(có mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Phan D, sinh năm 1982. (có mặt)

**- Bị đơn:** Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: đường H1, Phường 4, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh C – Chức vụ: Trưởng phòng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Đỗ Quốc D. (có mặt)

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

1/. Ngân hàng Thương mại cổ phần V

Địa chỉ: đường L, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị H. (có mặt)

2/. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Ph, Phường 7, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/. Công ty Trách nhiệm hữu hạn ô tô P (vắng mặt)

Địa chỉ: đường Đ, phường T1, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Xuân Q – Chức vụ Giám đốc.

4/. Công ty Trách nhiệm hữu hạn T

Địa chỉ: đường Ph, phường Ph, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trường S – Chủ tịch hội đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Đ – Chức vụ: Cán bộ.

Địa chỉ: đường C, Phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

5/. Công ty Cổ phần Đầu tư A

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà A, số đường H, phường C, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu B – Chức vụ: Tổng giám đốc. (vắng mặt)

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Phòng Công chứng số 4, Ngân hàng TMCP V

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn Công ty cổ phần tập đoàn tư vấn đầu tư tài chính và bất động sản Q trình bày:*

Từ ngày 30/01/2011 đến ngày 21/12/2011, Công ty Cổ phần Đầu tư A (Công ty A) và Ngân hàng Thương mại Cổ phần V (VBank) đã ký các hợp

đồng sau đây: Hợp đồng tín dụng số 01/HĐTD/VPB-A ngày 10/03/2011; Hợp đồng tín dụng số 02/HĐTD/VPB-A ngày 10/03/2011; Hợp đồng tín dụng số 03/HĐTD/VPB-A ngày 10/03/2011; Hợp đồng tín dụng số LD 1135500201 ngày 21/12/2011; Hợp đồng đặt cọc mua bán tài sản số 04/2011/VPB-ĐMMB ngày 30/01/2011; Hợp đồng cho thuê văn phòng số 01/2011/HĐTVP/VPB ngày 23/03/2011.

Để bảo đảm cho 04 Hợp đồng tín dụng nêu trên, Công ty A và Công ty Cổ phần Tập đoàn tư vấn đầu tư và Bất động sản Q (Công ty Q) đã thế chấp cho VBank 09 tài sản:

1/. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ đường K, phường K, quận B, Thành phố Hà Nội. Đã thế chấp cho VBank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1257.2011/HĐTC ngày 10/03/2011 tại VPCC TL đường Tr, quận H, Thành phố Hà Nội.

2/. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ đường K, phường K, quận B, Thành phố Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Công ty CP Đầu tư Tài chính Thương mại và Xây dựng A. Đã thế chấp cho VBank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 677.2011/HĐTC ngày 30/01/2011 tại VPCC TL - Đường Tr, quận H, Thành phố Hà Nội.

3/. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ đường K, phường K, quận B, Thành phố Hà Nội. Đã thế chấp cho VBank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 676/2011/HĐTC ngày 30/01/2011 tại VPCC TL đường Tr, quận H, Thành phố Hà Nội.

4/. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại đường K, phường K, quận B, TP. Hà Nội thuộc quyền sở hữu và sử dụng của Công ty A. Đã thế chấp cho VBank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 679/2011/HĐTC ngày 30/01/2011 tại VPCC TL đường Tr, quận H, TP. Hà Nội.

5/. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại đường Y, phường Ng, quận B, TP. Hà Nội. Đã thế chấp cho VBank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1256.2011/HĐTC ngày 10/03/2011 tại VPCC TL đường Tr, quận H, TP. Hà Nội.

6/. Tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ đường Đ (đường Ng1), phường Đ1, quận B, TP. Hà Nội. Đã thế chấp cho VBank theo Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số công chứng 678/2011/HĐTC ngày 30/01/2011 tại VPCC TL đường Tr, quận H, TP. Hà Nội.

7/. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Đường Ng, phường N, quận H, TP. Đà Nẵng. Đã thế chấp cho VBank theo Hợp đồng thế chấp

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1786 ngày 21/02/2011 tại Phòng công chứng số 02, số 209 Đ, quận Th, TP. Đà Nẵng.

8/. Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Phường Kh, quận Ng, TP. Đà Nẵng. Đã thế chấp cho VBank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 1787 ngày 21/02/2011 tại Phòng công chứng số 02, số 209 Đ, quận Th, TP. Đà Nẵng.

9/. Quyền sử dụng đất tại địa chỉ Phường T, quận T2, TP. Hồ Chí Minh. Đã thế chấp cho VBank theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 009318 ngày 10/03/2011 tại Phòng công chứng số 04 TP. Hồ Chí Minh, địa chỉ đường H, phường 4, Quận T, TP Hồ Chí Minh.

Quá trình thực hiện hợp đồng, các bên có tranh chấp nhưng không thể thương lượng được. Ngày 11/01/2013, VBank đã khởi kiện Công ty A ra Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hà Nội để yêu cầu Tòa án buộc Công ty A phải thanh toán tiền nợ gốc, nợ lãi theo các hợp đồng tín dụng và hợp đồng đặt cọc mua bán tài sản, hợp đồng cho thuê văn phòng. Đồng thời yêu cầu kê biên, phát mại toàn bộ các tài sản thế chấp nêu trên để thi hành án.

Trong thời gian Tòa án nhân dân quận B đang thụ lý giải quyết. Ngày 26/05/2013, VBank và Công ty A, Công ty Q đã ký Văn bản thỏa thuận “V/v: Chuyển nhượng tài sản để cầm trả nợ”. Trong đó các bên đã thỏa thuận để giải quyết dứt điểm 06 hợp đồng nêu trên, Công ty A phải thanh toán cho VBank tổng số tiền là 1.461.754.235.760 (Một ngàn bốn trăm sáu mươi một tỷ bảy trăm năm mươi bốn triệu hai trăm ba mươi lăm nghìn bảy trăm sáu mươi) đồng; việc thanh toán số tiền này được thực hiện bằng cách Công ty A, Công ty Q sẽ chuyển nhượng 08/09 tài sản thế chấp để cầm trả nợ (trừ tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Đường Ng, phường N, quận H, Thành phố Đà Nẵng).

Thực hiện theo thỏa thuận ngày 26/05/2013, để hợp thức hóa việc nhận tài sản để thay thế nghĩa vụ trả nợ”, theo đề nghị của VBank, Công ty A và VBank đã ký 07 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở, Công ty Q và VBank đã ký 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mục đích của việc thực hiện ký các hợp đồng chuyển nhượng tài sản này là để hợp thức hóa cho việc VBank nhận 08 tài sản thế chấp để thay thế nghĩa vụ trả nợ của Công ty A. Các Hợp đồng chuyển nhượng này chỉ là giả tạo với mục đích để tạo điều kiện thuận lợi cho VBank sang tên tài sản được nhanh chóng.

Sau khi Công ty A ký các hợp đồng chuyển nhượng tài sản cho VBank, VBank không thực hiện theo đúng Văn bản thỏa thuận ngày 26/05/2013 đã được các bên thống nhất, không thực hiện việc rút Đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận B. Đến ngày 31/05/2013, VBank, Công ty Q, Công ty A đã ký Biên bản hòa giải thành tại Tòa án. Căn cứ theo Biên bản hòa giải thành đến

ngày 11/06/2013 thì Tòa án quận B đã ra Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM về việc “Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự”.

Như vậy, theo thỏa thuận của các bên tại Biên bản hòa giải thành ngày 31/05/2013, các bên đã thỏa thuận VBank đồng ý nhận 08/09 tài sản thế chấp để thay thế nghĩa vụ trả nợ của Công ty A. Việc nhận tài sản thế chấp để thay thế nghĩa vụ trả nợ được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 59 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 đã được sửa đổi, bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về Giao dịch bảo đảm.

Nhưng đến ngày 03/06/2013, theo đề nghị của VBank, Công ty Q và VBank lại ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 021627, quyền số 6 ngày 03/06/2013 tại Phòng công chứng số 4 thành phố Hồ Chí Minh.

Việc Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh ghi lời chứng, vào sổ công chứng đối với tài sản nêu trên trong khi:

- + Tài sản này đang thế chấp tại VBank, chưa được giải chấp và đang được dùng để bảo đảm cho 04 Hợp đồng tín dụng của Công ty A;

- + Tại thời điểm công chứng, tài sản này đang bị tranh chấp – Tòa án đang giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật. Các bên gồm Công ty Q, Công ty A và VBank đã ký Biên bản hòa giải thành ngày 31/05/2013.

- + Phòng công chứng số 4 Thành phố Hồ Chí Minh biết rõ mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực chất là nhận tài sản để thay thế nghĩa vụ trả nợ, thực tế các bên không thanh toán tiền chuyển nhượng cho nhau.

Là trái với các quy định của pháp luật, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Q.

Trong quá trình thực hiện việc bàn giao, làm thủ tục sang tên tài sản cho VBank, Công ty Q, Công ty A đã phát hiện ra VBank đã lừa dối Công ty A và Công ty Q ký Biên bản hòa giải thành gây thiệt hại cho Công ty A số tiền 1.078.466.519.140 đồng, thực hiện không đúng với các thỏa thuận trước đó giữa các bên. Do đó, Công ty A đã có Đơn đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định số 05/2013/QĐST-03 KDTM của TAND quận B.

Đồng thời, Công ty Q đã có các công văn gửi tới Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu tạm dừng việc đăng ký sang tên tài sản nêu trên cho VBank.

Sau đó VBank cho lực lượng quản lý tài sản và thông báo miệng là Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh đã đăng ký sang tên tài sản nêu trên cho VBank nhưng Công ty Q không nhận được bất kỳ thông báo nào về việc sang tên tài sản cho VBank từ Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì vậy, ngày 27/10/2016 Công ty Q đã có Công văn số 12/QĐ/CV.2016 gửi Phòng Công chứng số 4 và Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh thông báo về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Tư vấn đầu tư tài chính và Bất động sản Q và Ngân hàng TMCP V ký ngày 03/06/2013 tại Phòng Công chứng số 4 – TP. Hồ Chí Minh.

Ngày 07/11/2016, Phòng Công chứng số 4 có Công văn số 390/CC4 Trong đó nêu rõ Phòng công chứng số 4 sẽ hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng khi các bên ký hợp đồng có thỏa thuận, cam kết bằng văn bản.

Ngày 14/11/2016, Công ty Q nhận được công văn số 17870/VPĐK-LT về việc cung cấp thông tin dữ liệu đất đai của Văn phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại thời điểm Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh thực hiện việc đăng ký biến động sang tên tài sản nêu trên cho VBank thì Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Hồ Chí Minh đã nhận được được bộ hồ sơ đăng ký bao gồm có cả Hợp đồng chuyển nhượng và Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM về việc “Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự” ngày 11/06/2013 của TAND quận B đã có hiệu lực pháp luật mà vẫn đăng ký biến động sang tên tài sản nêu trên cho VBank bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 021627 ngày 03/06/2013 được Phòng công chứng số 4 thành phố Hồ Chí Minh công chứng là hoàn toàn trái quy định của pháp luật.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 021627, quyển số 06 tại Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 03/6/2013 đối với thửa đất số 2 + MP3, tờ bản đồ số 4, phường T, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh ký giữa Công ty Q và Ngân hàng Thương mại Cổ phần V vô hiệu.

2. Xóa đăng ký biến động quyền sử dụng đất ngày 21/10/2014 do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh đăng ký cho Ngân hàng Thương mại cổ phần V theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 021627 ngày 03/6/2013 tại Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Bị đơn Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:*

Ngày 03/6/2013, Công chứng viên Phòng Công chứng số 4 có thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 021627 đối với quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 2+MP3, tờ bản đồ số 4 (BĐDC), phường T, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh

Việc nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 021627 do Công chứng viên Phòng Công chứng số 4, thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 03/6/2013 là giao dịch dân sự giả tạo và việc công chứng hợp đồng đã vi phạm pháp luật là không có cơ sở vì:

Dự thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều do hai bên soạn thảo và hợp đồng được giao kết dựa trên sự tự nguyện thỏa thuận của các bên.

Tại Hợp đồng, các bên giao kết hợp đồng đều đã thống nhất lựa chọn phương thức xử lý tài sản bảo đảm là bên nhận bảo đảm nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ của bên bảo đảm theo quy định tại khoản 2 Điều 59 Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm. Hình thức được các bên lựa chọn là ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng thì Nhà nước chưa có ban hành Thông tư hướng dẫn thực hiện việc xử lý tài sản bảo đảm nhưng giữa các bên đã có văn bản thỏa thuận về việc Công ty Q sẽ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 2+MP3, tờ bản đồ số 4 (BĐĐC), phường T, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh cho VBank. Theo đó, số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ được VBank khấu trừ vào số tiền mà công ty A còn nợ VBank. Mặc dù, tài sản chuyển nhượng là của công ty Q nhưng vào ngày 10/3/2011 công ty Q đã dùng tài sản này thế chấp cho VBank để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của công ty A và khi công ty A không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nợ cho VBank đầy đủ thì căn cứ vào thỏa thuận được ghi nhận tại điểm c khoản 1 Điều 7 của hợp đồng thế chấp số công chứng số 009318 ngày 10/3/2011, việc các bên thỏa thuận lựa chọn hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển quyền sử dụng Thửa đất số 2+MP3, tờ bản đồ số 4 (BĐĐC), phường T, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh từ Công ty Q sang cho VBank là hoàn toàn phù hợp với thỏa thuận của các bên tại hợp đồng thế chấp.

Mặt khác, tại thời điểm công chứng, căn cứ Điều 106 Luật đất đai năm 2003, khoản 4 Điều 4 của Luật Đất đai năm 2003, việc các bên lựa chọn hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2003 và hoàn toàn phù hợp với quy định tại Điều 132 của Luật Các tổ chức tín dụng năm 2010. Do đó, VBank hoàn toàn có quyền nắm giữ bất động sản do việc xử lý nợ vay theo hình thức nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trước thời điểm thực hiện công chứng, quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 2+MP3, tờ bản đồ số 4 (BĐĐC), phường T, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh đã được VBank – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện thủ tục giải chấp vào ngày 31/5/2013, các bên chỉ chưa thực hiện việc xóa đăng ký giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với tài sản nêu trên vẫn đúng quy định của pháp luật. Như vậy, việc thế chấp (giao dịch bảo đảm) và đăng ký thế chấp (đăng ký giao dịch bảo đảm) cũng như thời hạn thế chấp và thời hạn đăng ký giao dịch bảo đảm là hai vấn đề pháp lý hoàn toàn khác nhau.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, VBank – Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện thủ tục giải chấp tài sản nêu trên. Như vậy, thời hạn thế chấp và nghĩa vụ được bảo đảm bằng việc thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 009318 ngày 10/3/2011 đã chấm dứt theo quy định tại Khoản 4 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Theo quy định tại điểm a và điểm g khoản 1 Điều 13 của Nghị định 83/2010/NĐ-CP ngày 27/10/2010 của Chính phủ về đăng ký giao dịch bảo đảm chứng minh việc công chứng viên chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi tài sản giao dịch chưa xóa đăng ký giao dịch bảo đảm là không vi phạm pháp luật.

Tại thời điểm công chứng tài sản này không có tranh chấp như nguyên đơn trình bày. Theo quy định tại khoản 26 Điều 4 Luật Đất đai năm 2003 và các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn gửi cho Phòng Công chứng số 4, thì giữa VBank và Công ty Q không phát sinh bất cứ tranh chấp nào về quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất. Quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 2+MP3, tờ bản đồ số 4 (BĐĐC), phường T, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên chỉ là tài sản được Công ty Q thế chấp cho VBank để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ của Công ty A.

Phòng Công chứng số 4 hoàn toàn không biết và cũng không được VBank và Công ty Q cung cấp thông tin về việc giữa VBank và Công ty Q có những thỏa thuận khác liên quan đến quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 2+MP3, tờ bản đồ số 4 (BĐĐC), phường T, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vào thời điểm thực hiện việc công chứng, VBank và Công ty Q chỉ xuất trình những giấy tờ cần thiết theo quy định của pháp luật để yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng số 4.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên được các bên xác lập trước khi có Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hà Nội. Như vậy, căn cứ theo quy định của Bộ luật dân sự thì hợp đồng này đã là căn cứ làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Nội dung Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hà Nội cũng đã nêu rõ việc Tòa án công nhận sự thỏa thuận của các bên. Theo đó, VBank nhận chính tài sản bảo đảm để thay thế đối trừ nợ. Trong đó, giá trị tài sản của quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 2+MP3, tờ bản đồ số 4 (BĐĐC), phường T, quận T2, thành phố Hồ Chí Minh để đối trừ nợ là 15.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười năm tỷ đồng) và giá trị tài sản để đối trừ nợ nêu trên đã bao gồm các khoản thuế và nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Có thể thấy VBank nhận tài sản để thay thế một phần nghĩa vụ trả nợ của Công ty cổ phần đầu tư A với giá trị tài sản được đối trừ nợ là 15 tỷ đồng.



Việc VBank và Công ty Q có thực hiện đúng và đầy đủ những thỏa thuận đã ghi nhận trong văn bản ngày 26/5/2013 và biên bản hòa giải thành ngày 31/5/2013 do các bên lập hay không, hoàn toàn không thuộc phạm vi trách nhiệm của Công chứng viên. Do đó, nguyên đơn không thể viện dẫn lý do vì VBank không thực hiện đúng thỏa thuận được ký kết giữa các bên để làm một trong những căn cứ cho rằng việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm pháp luật là không hợp lý.

Tính đến thời điểm nguyên đơn làm đơn khởi kiện Phòng Công chứng số 4 thì thời hạn để người có thẩm quyền xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đã không còn. Do đó, Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hà Nội vẫn có hiệu lực thi hành đối với các bên đương sự.

Việc Công ty Q giao tài sản là quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 2+MP3, tờ bản đồ số 4 (BĐDC), phường T, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh cho VBank là nhằm thay thế nghĩa vụ trả một phần nợ của Công ty cổ phần đầu tư A đối với VBank và giá trị tài sản để抵 trừ nợ của tài sản nêu trên là 15 tỷ đồng cũng đã được các bên thống nhất từ trước đó. Do đó, dù Công ty Q chuyển giao quyền sử dụng đất tại Thửa đất số 2+MP3, tờ bản đồ số 4 (BĐDC), phường T, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh nêu trên sang cho VBank bằng hình thức nào thì cũng không làm thay đổi kết quả của việc chuyển giao và giá trị tài sản chuyển giao để抵 trừ nợ.

Hơn nữa, việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được thực hiện cách đây hơn 04 năm, nhưng trong khoảng thời gian này nguyên đơn không có bất cứ một biện pháp pháp lý nào để bảo vệ quyền lợi của mình trong khi nguyên đơn có điều kiện để thực hiện và cơ quan có thẩm quyền cũng đã thông báo cho nguyên đơn biết để nguyên đơn thực hiện các biện pháp pháp lý để bảo vệ các quyền, lợi ích mà nguyên đơn cho rằng mình bị xâm phạm. Đến nay, nguyên đơn mới khởi kiện Phòng Công chứng số 4 để yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đã quá thời hiệu khởi kiện.

Phòng công chứng số 4 yêu cầu Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 ngày 25/11/2015 để đình chỉ giải quyết vụ án.

Trong trường hợp, vụ án tiếp tục được Tòa án có thẩm quyền giải quyết, thì Phòng Công chứng số 4 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần V trình bày:*

Công ty A có vay tiền Ngân hàng để đảm bảo khoản vay tại Công ty Q đại diện là ông Nguyễn Hữu S, có ký Hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất của thửa đất số 2+MP3, tờ số 4, diện tích 1.559,1m<sup>2</sup> tại phường T,

quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 1257.2011/HĐTC ngày 10/03/2011.

Do không thanh toán được nợ, nên ngày 22/5/2013 thì Hội đồng quản trị công ty Q đã triệu tập các cổ đông gồm: Công ty A (chiếm 75% vốn), ông Nguyễn Hữu S (chiếm 23%) và bà Đặng Thị T (chiếm 2%) thì các cổ đông đã nhất trí giao tài sản trên cho Ngân hàng để cầm trừ nghĩa vụ nợ cho công ty A tại VBank theo Khoản 2 Điều 59 Nghị định 163. Việc thống nhất thể hiện bằng biên bản họp và nghị quyết.

Sau đó ngày 03/6/2013 Ngân hàng TMCP V và Công ty Q có đến Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2+MP3, tờ số 4, diện tích 1.559,1m<sup>2</sup> tại phường T, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc giao kết là hoàn toàn tự nguyện và đúng quy định pháp luật, cũng như thể thiện ý chí các bên. Giá để cầm trừ nghĩa vụ nợ cho A tại Ngân hàng là 15 tỷ đồng là đúng với giá mà hai bên đã thỏa thuận.

Tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 021627, quyền số 06 tại Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 03/6/2013 thì ông Sinh là người đại diện theo pháp luật Công ty Q ký kết trực tiếp, ghi rõ đã đọc và đồng ý với nội dung hợp đồng, lời chứng của Công chứng viên ghi rõ hai bên đã giao dịch trên tinh thần thỏa thuận tự nguyện. Như vậy không có yếu tố lừa dối, hay giả tạo ở giao dịch này.

Sau khi công chứng, Ngân hàng đã làm thủ tục khai thuế tại Chi cục thuế quận T2, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21/10/2014, Sở Tài nguyên môi trường đã cập nhật biến động và công nhận quyền sở hữu của Ngân hàng. Hiện nay Ngân hàng đứng tên chủ sử dụng quyền sử dụng đất trên và đang xử lý bán thu nợ.

Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng trên của nguyên đơn, Ngân hàng đề nghị Tòa án không chấp nhận bởi các lý do: Thứ nhất việc chuyển nhượng là do ý chí hai bên, không ai ép buộc, thực tế Ngân hàng đã thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng và giảm trừ nghĩa vụ cho A. Thứ hai, Cổ đông góp vốn vào Công ty Q trong đó công ty A vốn chiếm 75% cũng đồng thuận ký vào biên bản và nghị quyết đồng ý cho Q chuyển nhượng là nhằm mục đích giảm nghĩa vụ A tại Ngân hàng. Thứ ba, giao dịch chuyển nhượng được thực hiện ngày 03/6/2013 trước ngày Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự có hiệu lực ngày 11/6/2013. Do đó, tài sản trên không có tranh chấp và bị hạn chế chuyển nhượng bởi bất cứ quyết định của cơ quan nào.

Việc khởi kiện của Công ty Q gây cản trở việc xử lý tài sản Ngân hàng dẫn đến thiệt hại. Do đó, Ngân hàng sẽ có yêu cầu độc lập và yêu cầu Công ty Q bồi thường thiệt hại. Tuy nhiên việc chứng minh thiệt hại Ngân hàng sẽ mời

cơ quan chuyên môn giám định. Sau khi có kết quả giám định, Ngân hàng sẽ cung cấp cho Tòa án trong thời gian sớm nhất.

Ngân hàng đề nghị Tòa án triệu tập các bên liên quan gồm: Chi cục thuế quận T2, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất TPHCM là cơ quan có chức năng thẩm tra tính hợp pháp của việc chuyển nhượng trước khi ra quyết định công nhận quyền sở hữu cho Ngân hàng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:*

Ngày 21/10/2014, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh đã cập nhật tên chuyển nhượng cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V trên trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00164 ngày 31/01/2008 do Ủy ban nhân dân quận T2 cấp theo quy định tại Điều 18 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn T trình bày:*

Sau khi Ngân hàng đứng tên tài sản theo quy định pháp luật thì Ngân hàng ủy thác lại cho công ty T để khai thác tài sản. Sau đó, Công ty T cho Công ty P thuê lại tài sản trên, có ký hợp đồng thuê. Tuy nhiên, sau đó Công ty T yêu cầu Công ty P bàn giao tài sản thì Công ty P không bàn giao tài sản cho Công ty T, mà chiếm giữ tài sản. Do đó, Công ty T khởi kiện Công ty P tại Tòa án nhân dân quận T2 và hiện nay Quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các bên đã có hiệu lực pháp luật và đã có quyết định thi hành án. Hiện nay Chi cục thi hành án quận T2 đang thực hiện thi hành án theo quyết định nêu trên. Tuy nhiên, Công ty Q khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng gây trở ngại thi hành án, ảnh hưởng và thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T. Vì vậy Công ty T không đồng ý việc khởi kiện của nguyên đơn đề nghị Tòa án bác yêu cầu. Công ty T sẽ có yêu cầu độc lập yêu cầu Công ty Q bồi thường sau.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Kinh doanh ô tô P trình bày:*

Công ty P thuê tài sản là nhà đất tại đường Tr, phường T, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Q từ năm 2012 để làm gara sửa chữa ô tô và hoạt động kinh doanh hợp pháp theo quy định pháp luật. Khoảng đầu năm 2015, Công ty T cho người đến làm việc với Công ty P và cho rằng tài sản này đã được Công ty Q chuyển nhượng cho họ. Thời điểm này, do không liên hệ được với Công ty Q, để đảm bảo hoạt động kinh doanh, Công ty P buộc phải ký Hợp đồng cho thuê tài sản ngày 14/3/2015 với Công ty T, thời hạn thuê 01 năm kể từ ngày 15/3/2015 đến hết ngày 15/3/2016, giá thuê 75.000.000đồng/tháng. Đến năm 2016, khi hết thời hạn thuê với Công ty T, Công ty T yêu cầu Công ty P tháo dỡ nhà xưởng để trả mặt bằng. Nhưng do tài sản thuộc Công ty Q nên Công ty P không thể tự ý tháo dỡ và trả mặt bằng. Vì vậy, Công ty T đã khởi

kiện Công ty P tại Tòa án nhân dân quận T2. Công ty P đã ký biên bản hòa giải thành với Công ty T và Tòa án nhân dân quận T2 đã ra Quyết định công nhận hòa giải thành số 36 ngày 19/4/2016. Hiện tài sản đang tranh chấp giữa các bên, cơ quan thi hành án quận T2 đang thụ lý giải quyết. Ý kiến của Công ty P đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty Q: Vụ án này không liên quan đến Bản án số 36 ngày 19/4/2016 của Tòa án nhân dân quận T2 giữa Công ty T và Công ty P, do đó Công ty P xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đầu tư A có người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Hữu B trình bày:*

Việc Công ty A, Công ty Q ký kết các Hợp đồng chuyển nhượng tài sản đang thế chấp bảo đảm cho khoản vay cho Ngân hàng V là giả tạo, trái quy định pháp luật nhằm che đậy mục đích thật là Ngân hàng VBank nhận các tài sản thế chấp để thay thế nghĩa vụ trả nợ của Công ty A, việc nhận tài sản này đúng pháp luật là thực hiện theo khoản 2 Điều 59, khoản 2 Điều 70 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 đã được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012. Do đó, việc Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh đăng ký biến động sang tên tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty Q tại phường T, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản đang thế chấp để bảo đảm khoản vay của Công ty A tại VBank bằng Hợp đồng chuyển nhượng tài sản do chính bên nhận thế chấp trong khi tài sản chưa được xóa đăng ký thế chấp, thời điểm ký hợp đồng, tài sản này liên quan đến vụ án được Tòa án nhân dân quận B, Hà Nội thụ lý giải quyết. Đặc biệt tại thời điểm đăng ký đã có quyết định có hiệu lực của Tòa án về việc nhận tài sản này để thay thế nghĩa vụ trả nợ được thực hiện theo Khoản 2, Điều 59 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 đã được sửa đổi bổ sung theo Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22/02/2012 về giao dịch bảo đảm là hoàn toàn trái nội dung bản án, trái quy định pháp luật.

Do đó, Công ty Cổ phần Đầu tư A đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH Kinh doanh Ô tô P (gọi tắt là Công ty P trình bày:*

Tại văn bản ngày 20/01/2019, Công ty P thuê tài sản tại đường Tr, phường T, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh của công ty Q từ năm 2012, diện tích: 1.551 m<sup>2</sup>, tại thửa 2 + MP3, tờ bản đồ số 4, hai bên có ký hợp đồng cho thuê mặt bằng ngày 10/12/2012, giá thuê: 12 triệu đồng/tháng, mục đích thuê làm gara sửa chữa ô tô, thời hạn thuê là 05 năm từ ngày 10/12/2012 đến ngày 10/12/2017. Tại thời điểm thuê, trên đất đã có nhà xưởng làm bằng khung sắt. Quá trình thuê Công ty P trả tiền thuê đầy đủ cho Công ty Q từ thời điểm thuê đến đầu năm 2015, sau đó hai bên không liên lạc nên Công ty P không trả tiền thuê. Sau đó, có bên thứ ba nhận là tài sản của họ nên tạm dừng thanh toán. Khoảng đầu năm 2015, Công ty T cho người đến làm việc vì cho rằng tài sản

này đã được Công ty Q chuyển nhượng lại, hiện tại họ là chủ sở hữu nên Công ty T yêu cầu ký lại hợp đồng thuê với Công ty T để đảm bảo hoạt động kinh doanh nên ký hợp đồng cho thuê tài sản có thời hạn từ ngày 15/3/2015 đến ngày 15/3/2016, giá thuê là 75 triệu đồng/tháng.

Tài sản đang tranh chấp giữa các bên do Cơ quan Thi hành án Thành phố Hồ Chí Minh đang giải quyết. Công ty T có đơn khởi kiện đã được Tòa án nhân dân quận T2 công nhận hòa giải thành theo Quyết định số 36/2016/QĐST-KDTM ngày 19/4/2016. Năm 2016, khi hết hạn thuê, Công ty T yêu cầu Công ty P tháo dỡ nhà xưởng công trình trên đất trả mặt bằng nhưng do tài sản trên đất thuộc sở hữu của Công ty Q nên Công ty P không tháo dỡ. Vì vậy, Công ty T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết do chỉ là bên thuê nên không có căn cứ chứng minh tài sản của Công ty P nên đã ký Biên bản hòa giải ngày 19/4/2016 của Tòa án nhân dân quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh:

Công ty P có trách nhiệm thanh toán cho Công ty T số tiền là 335.000.000 đồng.

Công ty P có trách nhiệm tháo dỡ công trình trên đất, giao mặt bằng trống cho Công ty T.

Sau khi kiểm tra thông tin Công ty P phát hiện tài sản này không phải của Công ty T. Thông tin về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số hiệu A1531223 do Ủy ban nhân dân quận T2 cấp ngày 21/10/2014, cập nhật biến động sang tên ngày 21/10/2014 theo căn cứ pháp lý mà Công ty T đưa ra thì phát hiện tài sản này được đăng ký biến động sang tên Ngân hàng TMCP V, không phải sở hữu của Công ty T. Do đó, Công ty P không có trách nhiệm tháo dỡ công trình xây dựng trên đất bàn giao cho Công ty T. Hiện tài sản này đang do Công ty P quản lý sử dụng kinh doanh từ năm 2012, công trình trên đất cũ thuộc sở hữu của Công ty Q nhưng không còn nguyên vẹn như cũ. Công ty T không phải chủ sở hữu hợp pháp nên không đồng ý giao cho Công ty T. Vụ việc bàn giao mặt bằng cho Công ty T đang được Chi cục Thi hành án dân sự quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết liên quan đến thanh toán tiền thuê, tháo dỡ công trình trên đất, không liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất 1.559 m<sup>2</sup> tại đường Tr, phường T, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc Tòa án giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất trong vụ án này không liên quan đến Bản án số 36 ngày 19/4/2016 của Tòa án nhân dân quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh đang được Chi cục Thi hành án dân sự quận T2 giải quyết.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

Căn cứ Điều 122, Điều 129; khoản 2 Điều 136 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 44 Luật Công chứng năm 2006;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần tập đoàn tư vấn đầu tư tài chính và bất động sản Q.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 021627, quyển số 6 lập tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 03/6/2013 giữa Công ty Cổ phần tập đoàn tư vấn đầu tư tài chính và bất động sản Q và Ngân hàng Thương mại Cổ phần V đối với thửa đất số 02 + MP3, tờ bản đồ số 4, phường T, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

2. Hủy phần đăng ký cập nhật biên động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2014 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh đăng ký cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00164 do Ủy ban nhân dân quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/01/2008 đối với thửa đất số 02 + MP3, tờ bản đồ số 4, phường T, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 021627 ngày 03/6/2013 tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/01/2020, Ngân hàng TMCP V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 21/01/2020, Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 30/01/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 1456/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Phòng Công chứng số 4 và Ngân hàng TMCP V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Người đại diện của Phòng Công chứng số 4 trình bày:* Dự thảo hợp đồng chuyển nhượng là do các bên soạn thảo, tự nguyện thỏa thuận. VBank có quyền nắm giữ bất động sản do việc xử lý nợ theo hình thức chuyển nhượng. Thời điểm công chứng, tài sản đã được xóa thế chấp và không có tranh chấp, không có văn bản ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền. Hợp đồng được giao kết trước khi ban hành Quyết định số 05 nên là căn cứ phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Về bản chất, Công ty Q giao tài sản bằng hình thức nào thì cũng không làm thay đổi kết quả của việc chuyển giao tài sản để đổi trừ nợ. Công chứng viên đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng đúng trình tự, thủ tục luật định. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp

nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người đại diện của Ngân hàng TMCP V trình bày:* Việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, được sự chấp thuận của tất cả các cổ đông của Công ty Q. Hợp đồng được giao kết trước khi Tòa án nhân dân quận B ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 05. Nội dung Quyết định số 05 cũng quyết định VBank được nhận các tài sản thế chấp để cân trừ nợ, phù hợp với nội dung của hợp đồng chuyển nhượng. Thực tế, VBank cũng đã xóa nợ cho Công ty A. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác nên vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:*

- Về chấp hành pháp luật: Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tại biên bản hòa giải thành ngày 31/5/2013 và Quyết định công nhận thỏa thuận ngày 11/6/2013 các bên tranh chấp cũng xác định sau khi tất cả các tài sản đảm bảo được sang tên cho VBank thì nghĩa vụ trả nợ của Công ty A đối với VBank theo các hợp đồng tín dụng chấm dứt. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/6/2013 không trái với sự thỏa thuận trên của các bên đương sự nên phù hợp pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu và hủy cập nhật biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo, kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về hình thức: Quyết định kháng nghị số 1456/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/01/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của Phòng Công chứng số 4, Ngân hàng TMCP V đúng trong hạn luật định, được Hội đồng xét xử xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

[2.1] Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thống nhất xác định giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất tranh chấp như

sau:

Phần diện tích đất tại số đường Tr, phường T, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của Công ty Q, được thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của Công ty cổ phần đầu tư A và Công ty cổ phần đầu tư phát triển Văn hóa – kinh tế tại Ngân hàng TMCP V (viết tắt là VBank) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 10/3/2011.

Do Công ty A vi phạm nghĩa vụ hợp đồng tín dụng nên ngày 11/01/2013, VBank khởi kiện Công ty A tại Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hà Nội để giải quyết tranh chấp hợp đồng tín dụng.

Trong quá trình giải quyết tranh chấp, ngày 26/5/2013, VBank, Công ty A và Công ty Q ký văn bản thỏa thuận về việc cân trừ nợ, nội dung Công ty A và Công ty Q chuyển nhượng cho VBank 08 tài sản thế chấp để cân trừ số nợ 1.461.754.235.760 đồng, trong đó có quyền sử dụng đất tại phường T, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 03/6/2013, Công ty Q đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại đường Tr, phường T cho VBank, được Văn phòng Công chứng số 4 chứng thực, số công chứng 021627, quyền số 6.

Trước đó, ngày 31/5/2013, VBank, Công ty A và Công ty Q ký biên bản hòa giải thành tại Tòa án nhân dân quận B. Trên cơ sở đó, ngày 11/6/2013, Tòa án nhân dân quận B ban hành Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, nội dung Công ty A và Công ty Q đồng ý giao cho VBank 08 tài sản thế chấp để thay thế cho việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán của Công ty A cho VBank.

VBank, Công ty A và Công ty Q đều thống nhất thừa nhận không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại đường Tr, phường T với giá 15 tỷ đồng trên thực tế; mục đích của việc chuyển nhượng là để cân trừ nợ theo văn bản thỏa thuận ngày 26/5/2013 giữa các bên.

## [2.2] Về thời hiệu khởi kiện:

Công ty Q khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/6/2013 vô hiệu do giả tạo, nhằm che giấu một giao dịch khác theo Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005. Việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhằm mục đích hợp thức hóa việc cân trừ nợ được các bên thừa nhận đúng. Do đó, có căn cứ xác định giao dịch chuyển nhượng là giao dịch giả tạo. Theo quy định tại Điều 136 Bộ luật Dân sự 2005 thì thời hiệu yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo không bị hạn chế.

## [2.3] Về nội dung, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

### [2.3.1] Công ty Q và VBank đã thỏa thuận chuyển nhượng tài sản đang được giải quyết tranh chấp bằng vụ án khác.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Q và VBank được thực hiện vào ngày 03/6/2013. Trước đó, ngày 11/01/2013, VBank khởi



kiện Công ty A tại Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hà Nội để giải quyết tranh chấp các Hợp đồng tín dụng số 01/HĐTD/VPB-A ngày 10/03/2011, số 02/HĐTD/VPB-A ngày 10/03/2011, số 03/HĐTD/VPB-A ngày 10/03/2011 và số LD 1135500201 ngày 21/12/2011. Theo đơn khởi kiện của VBank thì trường hợp Công ty A không thanh toán được nợ gốc và lãi của các hợp đồng tín dụng nêu trên, VBank được quyền phát mãi các tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Trong đó, quyền sử dụng đất tại đường Tr, phường T, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh được thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của Công ty A theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 10/3/2011 giữa Công ty Q và VBank. Như vậy, quyền sử dụng đất tại đường Tr là tài sản đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ đối với tranh chấp phát sinh giữa VBank và Công ty A đang được Tòa án thụ lý giải quyết. Đến ngày 11/6/2013, Tòa án nhân dân quận B mới ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, lúc này việc giải quyết tranh chấp mới chấm dứt. Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/6/2013, tranh chấp vẫn đang được giải quyết. Kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị cho rằng tài sản này không liên quan đến việc tranh chấp giữa VBank và Công ty A, không thuộc trường hợp đang được giải quyết bằng vụ án khác là không có cơ sở chấp nhận.

[2.3.2] Cả nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều xác định giao dịch chuyển nhượng là không có thật, mục đích để hợp thức hóa việc cản trở nợ giữa Công ty A và VBank. Do đó, có đủ căn cứ xác định giao dịch này là giả tạo như đã phân tích trên.

[2.3.3] Về nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/6/2013 tại Điều 2 thỏa thuận “*Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 Hợp đồng này là: 15.000.000.000 đồng (mười lăm tỷ đồng), chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng do Bên A hoàn toàn chịu trách nhiệm thanh toán*”. Trong khi đó, tại Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự có nội dung “*giá trị tài sản để đối trừ nợ nêu trên đã bao gồm các khoản thuế và nghĩa vụ tài chính với nhà nước*”. Như vậy, nội dung về giá chuyển nhượng giữa hợp đồng ngày 03/6/2013 và Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM có sự mâu thuẫn với nhau. Kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị cho rằng về bản chất thì nội dung của hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/6/2013 cũng trùng với ý chí tự nguyện của các bên tại Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM là không chính xác.

Phòng công chứng số 4 thừa nhận có sự sai khác về giá chuyển nhượng như đã nêu trên tuy nhiên cho rằng sau đó ngày 21/6/2013 Công ty Q và VBank đã có văn bản đề nghị sửa đổi, từ đó Phòng công chứng số 4 tiến hành sửa trực tiếp nội dung giá chuyển nhượng tại hợp đồng ngày 03/6/2013 thành “.....*đã bao gồm thuế giá trị gia tăng do Bên A hoàn toàn chịu trách nhiệm thanh toán*” nên việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp với quy định

pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy theo quy định tại khoản 3 Điều 44 Luật Công chứng 2006 thì “*Công chứng việc sửa đổi, bổ sung, huỷ 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*”. Việc thay đổi về giá chuyển nhượng “*chưa*” hoặc “*đã*” bao gồm thuế giá trị gia tăng là nội dung thay đổi làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các bên tham gia giao dịch, do đó, việc sửa đổi các điều khoản này phải được thực hiện như một thủ tục công chứng mới. Phòng Công chứng số 4 chỉ dựa trên văn bản đề nghị của hai bên và tiến hành sửa trực tiếp lên hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm quy định của Luật công chứng đã được viện dẫn ở trên.

[2.3.4] Hiện nay Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B đang có hiệu lực thi hành và quyền sử dụng đất tại số đường Tr là tài sản để thi hành án theo quyết định này. Việc thừa nhận một giao dịch chuyển nhượng tài sản đang được dùng để thi hành cho một bản án, quyết định đang có hiệu lực của Tòa án, từ đó cập nhật biến động quyền sử dụng đất là trái với quy định pháp luật.

[2.3.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2013 giữa Công ty Q và VBank được thực hiện không đúng trình tự, thủ tục, chứng thực một giao dịch không có thực trên thực tế là trái với quy định pháp luật. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng nêu trên vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

[2.3.6] Đại diện Viện kiểm sát, Phòng công chứng số 4 và VBank cho rằng nội dung hợp đồng chuyển nhượng sau khi điều chỉnh và Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM đều thống nhất Công ty Q chuyển quyền sử dụng đất tại số đường Tr cho VBank để cản trừ nợ nên hợp đồng chuyển nhượng hợp lệ. Hội đồng xét xử xét thấy:

*Thứ nhất*, trong vụ án này, nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu xem xét thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/6/2013 có đúng với quy định pháp luật hay không; nguyên đơn không yêu cầu xem xét đối với quyền sở hữu tài sản cũng như việc chuyển giao tài sản để cản trừ nợ. Việc Công ty Q, Công ty A phải bàn giao tài sản để cản trừ nợ theo Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM không nằm trong phạm vi xem xét của vụ án.

*Thứ hai*, việc nguyên đơn buộc phải giao tài sản để cản trừ khoản nợ cho Ngân hàng là nghĩa vụ buộc thực hiện theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 05/2013/QĐST-KDTM ngày 11/6/2013 của Tòa án nhân dân quận B đang có hiệu lực thi hành. Việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty Q với Ngân hàng VBank trong khi còn tồn tại Quyết định số 05/2013/QĐST-KDTM dẫn đến quyết định, bản án có hiệu lực pháp luật không thể thi hành được; không đúng với trình tự, thủ tục thi hành án.

Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận quan điểm của kháng nghị cũng như ý kiến kháng cáo của Phòng công chứng số 4 và VBank đã nêu ở trên.

[3] Trong quá trình xét xử sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã giải thích cho VBank về yêu cầu giải quyết hậu quả khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu. VBank có ý kiến xác định không yêu cầu giải quyết trong vụ án này mà sẽ yêu cầu giải quyết trong vụ án khác khi thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ để xác định thiệt hại. Do đương sự không có yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết là có căn cứ.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy cấp nhật biến động quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, kháng cáo của Phòng công chứng số 4 và VBank không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Do kháng cáo không được chấp nhận nên Phòng công chứng số 4 và VBank phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, giữ, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 1456/QĐKNPT-VKS-DS ngày 30/01/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và kháng cáo của Phòng Công chứng số 4, Ngân hàng TMCP V.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2020/DS-ST ngày 13 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ Điều 122, Điều 129; khoản 2 Điều 136 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 44 Luật Công chứng năm 2006;

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần tập đoàn tư vấn đầu tư tài chính và bất động sản Q.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 021627, quyển số 6 lập tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 03/6/2013 giữa Công ty Cổ phần tập đoàn tư vấn đầu tư tài chính và bất

động sản Q và Ngân hàng Thương mại Cổ phần V đối với thửa đất số 02 + MP3, tờ bản đồ số 4, phường T, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh là vô hiệu.

- Hủy phần đăng ký cập nhật biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2014 do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố Hồ Chí Minh đăng ký cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần V trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00164 do Ủy ban nhân dân quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/01/2008 đối với thửa đất số 02 + MP3, tờ bản đồ số 4, phường T, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 021627 ngày 03/6/2013 tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng.

+ Hoàn lại cho Công ty Cổ phần tập đoàn tư vấn đầu tư tài chính và bất động sản Q 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số AA/2017/0006782 ngày 31/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0045719 ngày 24/2/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Đương sự đã thực hiện xong.

+ Ngân hàng Thương mại Cổ phần V phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0045664 ngày 17/2/2020 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Đương sự đã thực hiện xong.

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

4/. Trong 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Hồ Thị Thanh Thúy**

**Nguyễn Văn Minh**

**Hoàng Thanh Dũng**

