TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU** Bản án số: 84/2025/DS-PT Ngày 29-4-2025 V/v T/c hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Huệ

Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Doan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 29 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 286/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2024, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử 62/2025/QĐ-PT ngày 06 tháng 3 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 71/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2025 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 85/2025/QĐ-TA ngày 22 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1977 và ông Nguyễn Hữu H1, sinh năm 1974.

Địa chỉ: 1 Đường C, Tổ A, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

2. Bà Lê Thị C, sinh năm 1964.

Địa chỉ: 1 Đường C, Tổ A, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

3. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1969 và ông Trần Văn D, sinh năm 1962.

Địa chỉ: 1 Đường C, Tổ A, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có mặt).

- *Bị đơn*:

1. Bà Trần Thị N, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số A đường C, Tổ A, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Cao T, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Tổ A, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Cao T:

Ông Phạm Hoàng G, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Khóm B, phường L, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu, theo Giấy ủy quyền ngày 24-3-2025 (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Huỳnh Thị Hoàng D1, sinh năm 2004 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Anh Huỳnh Tấn H3, sinh năm 2005 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Cháu Huỳnh Thị Ngọc L, sinh năm 2008.

4. Cháu Huỳnh Tấn H4, sinh ngày 26-11-2013.

Cùng địa chỉ: Số A đường C, Tổ A, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của cháu L và cháu H4:

Bà Trần Thị N, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số A đường B, Tổ A, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

5. Ngân hàng TMCP H9 (M).

Trụ sở: Số E N, phường L, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng L1 – Tổng Giám đốc Ngân hàng M.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Đức Q – Tổng Giám đốc Ngân hàng Q1, theo Giấy ủy quyền số 12402/2023/UQ-TGĐ12 ngày 29-12-2023.

Người đại diện theo ủy quyền lại của ông Bùi Đức Q:

5.1. Ông Nguyễn Quang H5, sinh năm 1998 - Chuyên viên chính (có mặt).

5.2. Ông Võ Thiện H6, sinh năm 1991 - Chuyên viên cao cấp (vắng mặt).

5.3. Ông Nguyễn Tấn H7, sinh năm 1976 - Chuyên viên cao cấp (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tầng A, ROX, số A - A N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền số 1707/2025/UQ-TGĐ12 ngày 21-02-2025.

6. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1955 và bà Dương Thị T1, sinh năm 1957.

Địa chỉ: TC A, Lô ½, khu phố H, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*:

1. Ông Nguyễn Cao T – Bị đơn.

2. Ngân hàng TMCP H9 (M) - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Hữu H1 trình bày:

Khoảng năm 2010, ông bà mua của ông Huỳnh Tấn H8, bà Trần Thị N diện tích đất khoảng 32m^2 thuộc một phần thửa số 202, tờ bản đồ số 97, thị trấn L, huyện L. Vì diện tích đất nhỏ nên hai bên không thực hiện thủ tục ký hợp đồng tại phòng công chứng được, nhưng có viết giấy tay sang nhượng đất ngày 26-11-2010, có Trưởng khu phố H, thị trấn L ký xác nhận. Đất lúc mua là đất trống không có công trình kiến trúc nào trên đất.

Tiếp giáp diện tích đất ông bà mua của vợ chồng ông H8, bà N là dãy phòng trọ nên khoảng năm 2011, ông bà mua tiếp của bà N1 Hoàng căn phòng trọ với diện tích 20m^2 cùng thửa 202, tờ bản đồ 97, thị trấn L, huyện L, có lập giấy sang nhượng đất viết tay ngày 20-01-2011.

Ông bà đã giao đủ tiền mua đất 02 lần cho vợ chồng bà N (tiền diện tích đất 32m^2 là 28.000.000 đồng, tiền căn phòng trọ là 30.000.000 đồng) và nhận nhà đất sử dụng đến nay.

Cùng năm 2011, ông bà mua tiếp 3 căn phòng trọ của ông Nguyễn Văn P bà Dương Thị T1, với số tiền 120.000.000 đồng. 3 căn phòng trọ này tiếp giáp và cùng chung thửa đất với căn phòng trọ của ông bà đã mua trước đó. Trước kia, ông P bà T1 cũng nhận chuyển nhượng 3 căn phòng trọ này từ ông H8 bà N theo giấy tay sang nhượng ngày 20-7-2011, nên khi bán lại cho ông bà thì ông P, bà T1 giao lại giấy chính viết tay này cho ông bà mà không lập biên bản mua bán. Đến khoảng năm 2022, khi ông bà làm thủ tục khởi kiện tại Tòa án thì vợ chồng ông P mới viết giấy tay cho ông bà nên không nhớ ngày tháng mua bán do đó để trống. Ông bà xác nhận đã giao đủ tiền mua nhà và nhận phòng trọ sử dụng trong năm 2011.

Năm 2017, ông bà đã đập bỏ 4 căn phòng trọ và xây lại căn nhà cấp 4 kiên cố như hiện trạng đang sử dụng.

Quá trình sử dụng đất của ông bà không phát sinh tranh chấp. Ông bà có tham khảo người làm giấy tờ đất thì được biết vì đường tự mở 1,5m nên không đủ điều kiện tách thửa và không thực hiện được thủ tục ký sang nhượng tại phòng công chứng. Ông bà xác nhận diện tích đất ông bà mua hiện đã xây dựng nhà và sử dụng hết, không còn đất trống. Năm 2019, ông H8 chết vì ung thư gan và thủ tục chuyển nhượng dừng đến nay.

Nay, bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Hữu H1 khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận diện tích đất ông P, bà T1 mua của ông H8, bà N theo Giấy tay sang nhượng ngày 20-7-2011 là hợp pháp.

- Công nhận diện tích đất ông bà mua của ông P, bà T1 là hợp pháp đồng thời công nhận diện tích đất ông bà đang sử dụng do mua lại của ông P, bà T1 và của ông H8, bà N là hợp pháp.

- Hủy phần diện tích đất ông bà đang sử dụng mà bà N cùng các con ký chuyển nhượng cho ông T để công nhận đất cho ông bà được sử dụng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H2 và ông Trần Văn D trình bày:

Năm 2008, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông H8, bà N diện tích đất 50m^2, hai bên chỉ lập giấy mua bán viết tay ngày 18-9-2008 (bản pho to đã nộp

Tòa). Do thất lạc bản chính nên ngày 04-11-2012, ông bà yêu cầu ông H8, bà N viết lại giấy khác và được khu phố trưởng Phạm Đức T2 ký xác nhận. Ông bà đã giao đủ tiền cho bà N, ông H8 và nhận đất sử dụng. Trên diện tích đất ông bà mua của ông H8, bà N có 01 căn nhà tình thương xây hết diện tích đất trên. Căn nhà này ông bà được chính quyền tặng nhà Đại đoàn kết theo Quyết định số 417/QĐ-UBND ngày 25-12-2012, do có hoàn cảnh khó khăn và hiện ông bà vẫn đang sử dụng.

Nay, bà Nguyễn Thị H2 và ông Trần Văn D yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán đất ngày 04-11-2012 là hợp pháp và công nhận cho vợ chồng bà H2, ông D được quyền sử dụng diện tích đất 50m^2 thuộc thửa 202, tờ bản đồ 97, thị trấn L, huyện L; hủy phần diện tích đất ông bà đang sử dụng mà bà N cùng các con ký chuyển nhượng cho ông T, để công nhận cho vợ chồng bà H2, ông D được sử dụng diện tích đất trên.

- Nguyên đơn bà Lê Thị C trình bày:

Ngày 20-6-2010, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông H8, bà N diện tích đất khoảng 31,5m^2 thuộc thuộc số 202, tờ bản đồ 97, thị trấn L, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H8, bà N. Vì đất diện tích nhỏ nên hai bên không thực hiện thủ tục sang tên tại cơ quan có thẩm quyền mà chỉ lập giấy viết tay. Bà không có chồng, sống độc thân và khi mua đất thì bà mới xây dựng căn nhà cấp 4 hiện đang quản lý sử dụng.

Nay, bà C yêu cầu Tòa án công nhận giấy sang nhượng đất viết ngày 20-6-2010 giữa bà với ông H8, bà N là hợp pháp và công nhận quyền sử dụng đất trên cho bà; hủy phần diện tích đất bà đang sử dụng mà bà N cùng các con ký chuyển nhượng cho ông T để công nhận cho bà được sử dụng phần đất trên.

Bị đơn bà Trần Thị N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Huỳnh Thị Hoàng D1 và anh Huỳnh Tấn H3 trình bày:

Bà N, chị D1 và anh H3 đều xác nhận thửa đất số 202, tờ bản đồ số 97, thị trấn L, huyện L (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AT 0385007065 cấp ngày 11-12-2007 là của ông Huỳnh Tấn H8, bà Trần Thị N.

Ông H8 chết năm 2019. Bà N và ông H8 có tất cả 04 người con ruột là: Huỳnh Thị Hoàng D1, Huỳnh Tấn H3, Huỳnh Thị Ngọc L và Huỳnh Tấn H4. Ngoài ra, ông bà không có con riêng và con nuôi nào khác. Các con vẫn đang sống với bà N.

Qua trình bày của bà C, vợ chồng bà H và vợ chồng bà H2 về việc mua bán thửa đất số 202, tờ bản đồ số 97, thị trấn L, huyện L của vợ chồng bà N là đúng. Vợ chồng bà N lập giấy tay mua bán đất theo đúng như lời khai của các nguyên đơn, đã nhận đủ tiền mua bán đất cũng như giao đất cho người mua sử dụng từ thời điểm bán đến nay. Đồng thời, bà C, bà H và bà H2 đã xây dựng nhà trên vị trí đất ông bà bán là đúng vị trí. Vì diện tích đất của các nguyên đơn mua nhỏ hẹp nên không đủ diện tích làm thủ tục đứng tên tại cơ quan có thẩm quyền. Qua yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà N, chị D1 và anh H3 đều đồng ý.

Thửa đất số 202, tờ bản đồ số 97 tọa lạc tại thị trấn L theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AT 0385007065 cấp ngày 11-12-2007 đứng tên Huỳnh Tấn H8 và Trần Thị N, có tổng diện tích 512m^2. Trên diện tích đất này trước kia vợ chồng bà có xây dựng dãy phòng trọ và có chừa lối đi cho dãy phòng trọ đó. Khi bà bán phòng trọ cho các nguyên đơn thì những người mua vẫn sử dụng lối đi này và ngoài lối đi này không còn lối đi nào khác. Ngoài tổng diện tích khoảng 201,5m^2 đã bán cho 03 nguyên đơn nêu trên, diện tích còn lại vợ chồng bà bán cho ông Nguyễn Cao T, có lập giấy tay vào năm 2011 và bản chính giấy tay này bà đã nộp cho Tòa. Bà xác nhận không bán hết diện tích đất của thửa số 202 gồm cả phần lối đi chung cho ông T. Do ông T nói diện tích đất ông mua nhiều hơn 03 người mua trước, đồng thời ông sẽ làm thủ tục giúp tôi sang tên tách thửa cho những người mua trước nên tôi mới đồng ý giao bản chính giấy chứng nhận cho ông T.

Khi ông T làm thủ tục sang tên cho ông T, do vướng việc tranh chấp với các nguyên đơn trong vụ án này và không tách thửa sang tên được nên ông T đã làm như thế nào thì bà không biết do không liên hệ được với ông T. Bà xác nhận những kiến trúc có trên thửa đất nêu trên theo hiện trạng thực tế do người mua đầu tư, bà không làm.

Bị đơn Nguyễn Cao T vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm nên không ghi nhận được ý kiến hay yêu cầu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP H9 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng M):

Cấp sơ thẩm đã tống đạt văn bản tố tụng cho Ngân hàng này nhưng Ngân hàng không có mặt tại phiên tòa và không có ý kiến hay yêu cầu độc lập.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn P, bà Dương Thị T1 trình bày:

Ông P, bà T1 xác nhận năm 2011 có sang nhượng cho bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Hữu H1 03 căn phòng trọ mỗi phòng diện tích 20m^2, theo tờ bản đồ 97, thửa 202 mà ông bà đã nhận sang nhượng từ ông Huỳnh Tấn H8, bà Trần Thị N. Sau khi thỏa thuận giá sang nhượng thì ông bà viết giấy tay sang nhượng cho bà H, ông H1 đồng thời giao lại bản chính giấy sang nhượng đất do bà N, ông H8 viết sang nhượng cho ông bà ngày 20-7-2011. Ông bà xác nhận đã nhận đủ tiền sang nhượng phòng trọ cho vợ chồng bà H từ thời điểm mua bán đến nay. Ông bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, ông H1 về việc công nhận cho bà H, ông H1 được quyền sử dụng 03 căn phòng trọ do ông bà đã sang nhượng cho ông H1, bà H. Ông bà không có yêu cầu liên quan trong vụ án và yêu cầu được vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Hữu H1; bà Lê Thị C; bà Nguyễn Thị H2, ông Trần Văn D đối với bà Trần Thị N và ông Nguyễn Cao T.

2. Công nhận các giấy tay sang nhượng đất sau đây đều là hợp pháp: Giấy sang nhượng đất ngày 04-11-2012 giữa ông Huỳnh Tấn H8, bà Trần Thị N với ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H2; Giấy sang nhượng đất ngày 26-11-2010 và ngày 20-01-2011 giữa ông Huỳnh Tấn H8, bà Trần Thị N với bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Hữu H1; Giấy tay sang nhượng đất ngày 20-7-2011 giữa ông Huỳnh Tấn H8, bà Trần Thị N với ông Nguyễn Văn P, bà Dương Thị T1; Giấy tay sang nhượng đất giữa ông Nguyễn Văn P, bà Dương Thị T1 với bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Hữu H1 năm 2011 và Giấy sang nhượng đất ngày 20-6-2010 giữa ông Huỳnh Tấn H8, bà Trần Thị N với bà Lê Thị C.

- Ông Trần Văn D bà Nguyễn Thị H2 được quyền sử dụng diện tích đất 47,9m^2 thuộc một phần thửa 202, tờ bản đồ 97, thị trấn L và được sở hữu phần kiến trúc gắn liền với đất.

- Bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Hữu H1 được quyền sử dụng diện tích đất 114,2m^2 thuộc một phần thửa 202, tờ bản đồ 97, thị trấn L và được sở hữu phần kiến trúc gắn liền với đất.

- Bà Lê Thị C được quyền sử dụng diện tích đất 39,7m^2 thuộc một phần thửa 202, tờ bản đồ 97, thị trấn L và được sở hữu phần kiến trúc gắn liền với đất.

Diện tích đất 38,7m^2 dùng làm đường đi chung vào nhà bà Lê Thị C; bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Hữu H1 và bà Nguyễn Thị H2, ông Trần Văn D.

Thửa đất 202, tờ bản đồ 97 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 036989 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30-8-2022 đứng tên ông Nguyễn Cao T.

- Diện tích đất theo tọa độ 11-12-13-14-15-16-11 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 036989 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30-8-2022 đứng tên ông Nguyễn Cao T thuộc quyền sử dụng của ông T.

Trong trường hợp không thể tách thửa theo quy định, thì ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị H2; bà Phạm Thị H, ông Nguyễn Hữu H1; bà Lê Thị C và ông Nguyễn Cao T đồng sử dụng theo phần diện tích của mình như trên trong tổng diện tích đất 512,8m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 036989 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30-8-2022 đứng tên ông Nguyễn Cao T.

3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 31-12-2020 giữa ông Nguyễn Cao T với bà Trần Thị N, bà Huỳnh Thị Hoàng D1, ông Huỳnh Tấn H3, bà Huỳnh Thị Ngọc L và ông Huỳnh Tấn H4 bị vô hiệu phần diện tích đất có tọa độ từ 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20-21-22-1 cùng toàn bộ tài sản gắn liền trên diện tích đất này.

4. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 202, tờ bản đồ số 97, thị trấn L giữa ông Nguyễn Cao T với Ngân hàng TMCP H9 – Chi nhánh V – Phòng G1, đăng ký thế chấp theo hồ sơ số 35.H06-220914-0122.TC.003 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận ngày 15-9-2022 bị vô hiệu phần diện tích đất có tọa độ từ 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20-21-22-1.

5. Trường hợp ông T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi phần diện tích đất có tọa độ từ 11-12-13-14-15-16-11 cùng tài sản gắn liền với đất (nếu có ký kết thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ vay) theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm K lập ngày 05-8-2024.

Diện tích đất được quyền sử dụng, diện tích đất dùng làm đường đi của các ông bà có tên nêu trên theo Sơ đồ vị trí do Trung tâm K lập ngày 05-8-2024 kèm theo bản án.

6. Các ông bà: Phạm Thị H, Nguyễn Hữu H1; Lê Thị C; Nguyễn Thị H2, Trần Văn D và Nguyễn Cao T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang tên tách thửa quyền sử dụng đất phải đúng với quy định của pháp luật và phù hợp với quy hoạch. Chi phí phát sinh của ai thì người đó phải tự chịu.

Ông T phải nộp bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 036989 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 30-8-2022 đứng tên ông Nguyễn Cao T cho Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B khi thực hiện thủ tục sang tên hay tách thửa.

7. Giành quyền khởi kiện yêu cầu về trả nợ và xử lý tài sản thế chấp giữa ngân hàng với ông Nguyễn Cao T thành vụ án dân sự khác.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

- Ngày 14 tháng 10 năm 2024, bị đơn ông Nguyễn Cao T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

- Ngày 08 tháng 10 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để trả về cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định, do có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, gây thiệt hại cho quyền và lợi ích hợp pháp của bên thứ ba ngay tình.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và Ngân hàng M, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Nguyễn Cao T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng MSB giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại do có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Cao T và Ngân hàng M nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Cao T và Ngân hàng TMCP M, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng*:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Cao T và Ngân hàng TMCP M nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Bị đơn bà Trần Thị N, ông Nguyễn Cao T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (trừ Ngân hàng TMCP M) vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 mà vắng mặt không rõ lý do. Nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự này.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Cao T và Ngân hàng TMCP M về việc yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng:*

[2.1] *Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp*: Căn cứ đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của các nguyên đơn thì quan hệ pháp luật tranh chấp đầy đủ trong vụ án này là "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*". Cấp sơ thẩm chỉ xác định "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là chưa đầy đủ, dẫn đến giải quyết vụ án chưa đúng quy định của pháp luật.

[2.2] *Về xác định tư cách tố tụng của đương sự*:

Nguyên đơn bà Phạm Thị H và ông Nguyễn Hữu H1 khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Giấy sang nhượng đất ngày 20-7-2011 giữa ông Nguyễn Văn P, bà Dương Thị T1 với ông Huỳnh Tấn H8, bà Trần Thị N hợp pháp; công nhận các giấy sang nhượng đất giữa ông P, bà T1 với ông H1, bà H và giữa ông H8, bà N với ông H1, bà H là hợp pháp; công nhận cho ông H1, bà H được quyền sử dụng các diện tích đất đã nhận chuyển nhượng theo các giấy sang nhượng nêu trên. Do ông P, bà T1 là một bên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H8, bà N và trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H1, bà H nên việc công nhận các hợp đồng này hợp pháp hay tuyên các hợp đồng này vô hiệu đều ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông P, bà T1. Vì vậy,

phải xác định ông P, bà T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Cấp sơ thẩm xác định ông P, bà T1 là người làm chứng là không đúng quy định pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của những người này.

[2.3] Ngày 29-5-2024, Tòa án nhân dân huyện Long Điền (nay là huyện L) ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử, không có người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP M. Đến ngày 20-6-2024, cấp sơ thẩm ra quyết định hoãn phiên tòa lần thứ nhất chưa ấn định thời gian mở lại phiên tòa, trong đó có lý do phát sinh người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP M – Chi nhánh V – Phòng G1 (địa chỉ 9 N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) (Bl 244). Quyết định này sau đó đã được tống đạt cho Phòng G1 của Ngân hàng M tại địa chỉ trên. Ngày 23-7-2024, Tòa án cấp sơ thẩm ra Thông báo mở lại phiên tòa ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào lúc 08 giờ ngày 13-8-2024. Tại Thông báo này, cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng M có trụ sở tại 2 N, phường P, thành phố B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án (Bl 250) và tống đạt Thông báo trên cho Ngân hàng MSB tại địa chỉ này, trong khi Ngân hàng M không ủy quyền nhận văn bản tố tụng cho nhân viên của Phòng giao dịch này.

Tại Quyết định hoãn phiên tòa số 53/2024/QĐST-HPT ngày 13-8-2024, cấp sơ thẩm ấn định thời gian mở lại phiên tòa vào lúc 14 giờ ngày 04-9-2024. Trong Quyết định này, Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xác định Ngân hàng TMCP M – Chi nhánh V – Phòng G1 (địa chỉ 9 N, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án (Bl 266) và tống đạt cho Ngân hàng MSB tại địa chỉ trên.

Như vậy, đến thời điểm nay, cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng M – Chi nhánh V – Phòng G1 là đương sự trong vụ án là trái pháp luật, vì Phòng Giao dịch không có tư cách pháp nhân nên không phải là đương sự trong vụ án. Cấp sơ thẩm cũng tống đạt văn bản tố tụng cho Phòng G1 khi đơn vị này không được ủy quyền nhận văn bản tố tụng là vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

[2.4] Ngày 04-9-2024, Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên tòa xét xử vụ án này khi vắng mặt đại diện hợp pháp của Ngân hàng M. Theo biên bản phiên tòa ngày 04-9-2024 thì phiên tòa này đã đến phần nghị án. Do Hội đồng xét xử quyết định nghị án kéo dài nên ấn định thời gian tuyên án vào lúc 08 giờ ngày 09-9-2024 (Bl 267). Tuy nhiên, hồ sơ vụ án không có biên bản nghị án của phiên tòa này và ngày 09-9-2024 Hội đồng xét xử cũng không tuyên án như đã thông báo. Trong khi đó, ngày 05-9-2024, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa lại ra Thông báo ngày, giờ xét xử với nội dung: "*Ngày 19-8-2024, Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã ban hành Thông báo mở lại phiên tòa và ấn định thời gian mở lại phiên tòa xét xử vào hồi 08 giờ 00 ngày 04-9-2024 và phiên tòa diễn ra theo lịch đã ấn định, phiên tòa xét xử kết thúc phần xét hỏi qua phần tranh luận do thời gian muộn nên phiên tòa tạm ngưng và tiếp tục mở lại vào hồi 14 giờ ngày 10-9-2024. Tuy nhiên, ngày 05-9-2024, Tòa án nhận được đơn yêu cầu hoãn phiên tòa của ông Nguyễn Long S ... Nay, bằng thông báo này Tòa án thông báo phiên tòa nêu trên được tiếp tục xét xử vào hồi 09 giờ ngày 27-9-2024*" (Bl 279). Như vậy, văn bản này do Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa ký ban hành và hoàn toàn mâu

thuẫn với nội dung biên bản phiên tòa nêu trên, vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng vì tạm ngừng phiên tòa sau khi đã vào nghị án nhưng không có biên bản nghị án, không được sự thống nhất của Hội đồng xét xử. Và do phiên tòa ngày 27-9-2024 là phiên tòa tiếp tục của phiên tòa đang tạm ngừng nên đây mới là lần triệu tập hợp pháp đầu tiên đối với Ngân hàng M thông qua người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng này. Nhưng cấp sơ thẩm vẫn xử vắng mặt Ngân hàng là không đúng quy định tại Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng.

[2.5] Mặt khác, sau khi thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung của các nguyên đơn vào ngày 26-7-2024 về việc tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Cao T với bà N và các con của bà N, ông H8 và tuyên vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp giữa ông Nguyễn Cao T và Ngân hàng M, cấp sơ thẩm không tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ để đảm bảo quyền lợi cho Ngân hàng, không có văn bản giải thích cho Ngân hàng M và ông Nguyễn Cao T về hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự này.

[2.6] Ngoài ra, theo lời khai và chứng cứ các nguyên đơn cung cấp thì phần đất bà Lê Thị C nhận chuyển nhượng của ông H8, bà N có kích thước ngang 4,5m, dài 7m (khoảng 31,5m^2), tiếp giáp đường đi chung rộng 1,5m. Đường đi chung này kéo dài đến phần đất mà ông T nhận chuyển nhượng của ông H8, bà N. Bà C cũng chỉ yêu cầu công nhận cho bà diện tích đất trên theo giấy sang nhượng đất ngày 20-6-2010 (Bl 35). Tuy nhiên, cấp sơ thẩm lại công nhận cho bà C được sử dụng 39,7m^2 bao gồm cả phần đường đi chung 1,5m là không đúng với sự thỏa thuận của các bên trong giấy sang nhượng đất và không đúng với yêu cầu khởi kiện của bà C, làm ảnh hưởng đến quyền sử dụng lối đi này của ông Nguyễn Cao T, vì hiện tại đây vẫn là lối đi chung hợp pháp của ông T, và đây là điều kiện cần để ông T có thể tách thửa đất cho các nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

[2.7] Trong vụ án này, Ngân hàng M không có yêu cầu độc lập về hợp đồng thế chấp tài sản của ông T nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên cho Ngân hàng này được quyền yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền phát mãi một phần tài sản thế chấp để thu hồi nợ là vượt quá phạm vi yêu cầu của đương sự và ảnh hưởng đến việc thi hành án.

[2.8] Do cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Cao T và Ngân hàng TMCP H9, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được giải quyết khi cấp sơ thẩm thụ lý lại vụ án.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Cao T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP H9.

1. Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 88/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Điền (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

2. *Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm*: Được giải quyết khi cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết lại vụ án này.

3. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Ông Nguyễn Cao T và Ngân hàng TMCP H9 không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Cao T số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0003745 ngày 14-11-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP H9 số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tiền số 0003709 ngày 08-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền (nay là huyện L), tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (29-4-2025).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND H. Long Đất, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. Long Đất, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS H. Long Đất, tỉnh BR-VT;
- CN VPĐKĐĐ H. Long Đất, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ