TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 47/2020/DS-PT
Ngày: 20-5-2020
V/v "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Mạnh Hùng

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Tâm – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thúy – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 5 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 187/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp: "Hợp đồng tín dụng; Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức".

Do Dân sự sơ thẩm số 60/2019/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 53/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 30/2020/QĐ-PT ngày 29/4/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ngân hàng Thương mại cổ phần xuất nhập khẩu V (E); Trụ sở: tầng 8, Vincom Center, số 72, đường L và số 47, đường L, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp:

+ Ông Nguyễn Cảnh V, là người đại diện theo pháp luật (Tổng Giám đốc).

+ Ông Ngô Trần H, sinh năm: 1974, là người đại diện theo ủy quyền *(Văn bản ủy quyền số 448/2019/EIB-ĐL/UQ ngày 13/11/2019)*, có mặt.

Bị đơn: Bà Lý Thị Ph, sinh năm: 1971; cư trú tại thôn A, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Vợ chồng ông Đơng Gur Ha N, sinh năm: 1963, bà Phi Srôn K'G, sinh năm: 1965; cư trú tại thôn 1 Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Đơng Gur K'P, sinh năm: 1967; cư trú tại thôn 1 Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 134, quyển số 01/2018TP/SCT/CK-CĐ do Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực ngày 07/8/2018), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông N, bà K'G: Bà Phạm Thị D, địa chỉ: số 789, đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, Luật sư của Văn phòng luật sư T - Đoàn Luật sư tỉnh L, có mặt.

2/ Vợ chồng ông Bon Niang H, sinh năm: 1964, bà Đơng Gur K'B, sinh năm: 1962; cư trú tại thôn 1 Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

3/ Vợ chồng ông Trần Bá K, sinh năm: 1974, bà Trần Thị Tuyết H, sinh năm: 1977; cư trú tại thôn 1 Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, vắng mặt.

4/ Văn phòng công chứng Â. Địa chỉ: số 308, quốc lộ 20, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đức T, là người đại diện theo pháp luật, (Trưởng Văn phòng), có đơn xin vắng mặt.

5/ Văn phòng công chứng N. Địa chỉ: đường H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Văn Th, là người đại diện theo pháp luật, (Trưởng Văn phòng), có đơn xin vắng mặt.

6/ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn Ngh, là người đại diện theo pháp luật, (Phó Giám đốc), có đơn xin vắng mặt.

7/ Bà K'H, sinh năm: 1970; cư trú tại thôn 1 Đ, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

Người kháng cáo: Vợ chồng ông Đơng Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 20/11/2017 và lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần xuất nhập khẩu V (E), thì: Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 1205-LAV-201700014 ngày 10/01/2017, Ngân hàng Thương mại cổ phần xuất nhập khẩu V - Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch Đ (sau đây viết tắt là Ngân hàng) cho Bà Lý Thị Ph vay số tiền 200.000.000đ, mục đích vay là bổ sung vốn kinh doanh tạp hóa, thời hạn vay 09 tháng kể từ ngày giải ngân (10/01/2017 đến ngày 10/10/2017), lãi suất 10%/năm, lãi suất quá hạn 150% mức lãi suất áp dụng. Tài sản bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 014ĐT/2017/EIBDL/TCTS được công chứng tại Văn phòng công chứng Â ngày 10/01/2017 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 10/01/2017 là quyền sử dụng đất có diện tích 1.220m^2 thửa 271, tờ bản đồ 351D tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B413429 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/1995 đã được điều chỉnh chuyển nhượng cho Bà Lý Thị Ph vào ngày 27/11/2015.

Trong quá trình vay vốn Bà Lý Thị Ph đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ theo thỏa thuận. Ngân hàng đã làm việc nhiều lần, sau đó khách hàng đã bỏ trốn khỏi địa phương, không có thiện chí hợp tác với Ngân hàng để thanh toán nợ. Vì vậy, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Ph phải trả cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 200.000.000đ, tiền lãi trong hạn là 1.676.760đ, tiền lãi quá hạn tính đến ngày 13/11/2019 là 65.900.000đ. Tổng cộng cả tiền gốc và tiền lãi là 267.576.760đ và tiếp tục chịu lãi phát sinh theo hợp đồng cho đến khi thanh toán xong nợ.

Đồng thời, đề nghị Tòa án tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đã ký kết để đảm bảo cho việc thi hành án sau này. Ngoài ra Ngân hàng không có yêu cầu nào khác.

- Bà Lý Thị Ph đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án để làm việc, cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Theo lời trình bày của bà Đơng Gur K'P, người đại diện theo ủy quyền của Vợ chồng ông Đơng Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G, thì: Vợ chồng ông Ha N, bà K'G được cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích đất 1.220m^2 thuộc thửa 271, tờ bản đồ 351d tọa lạc tại thôn 1, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Năm 1995 vợ chồng ông Ha N, bà K'G có chuyển nhượng cho vợ8 chồng ông Bon Niang H, bà Đơng Gur K'B diện tích đất 400m^2 với giá 12,5 chỉ vàng 9999; vợ chồng ông H, bà K'B đã trả đủ vàng và làm nhà ở trên đất từ đó đến nay. Năm 2017 vợ chồng ông Ha N, bà K'G tiếp tục chuyển nhượng diện tích đất 231m^2 cho bà Trần Thị Tuyết H với giá 140.000.000đ, bà Hạnh trả được 100.000.000đ, còn 40.000.000đ thỏa thuận khi nào làm xong Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì trả nốt; bà Hạnh đã nhận đất và rào lưới B40 xung quanh lô đất. Diện tích đất còn lại vợ chồng ông Ha N, bà

K’G đang quản lý sử dụng. Trước đó năm 2015 vợ chồng ông Ha N, bà K’G đã ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất .220m^2 nói trên cùng với một số thửa đất khác cho Bà Lý Thị Ph để bà Ph vay tiền hộ, thông qua Bà K’H. Tuy nhiên, sau khi sang tên cho bà Ph thì bà Ph đem thế chấp cho Ngân hàng vay tiền nhưng không đưa tiền cho vợ chồng ông Ha N, bà K’G, sau đó bà Ph bỏ trốn khỏi địa phương.

Việc bà Ph vay tiền Ngân hàng Thương mại cổ phần xuất nhập khẩu V - Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch Đ thì vợ chồng ông Ha N, bà K’G không liên quan gì. Vợ chồng ông Ha N, bà K’G giữ nguyên yêu cầu độc lập về việc yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với Bà Lý Thị Ph đối với diện tích đất 1.220m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở) thuộc thửa 271, tờ bản đồ số 351d, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B413429 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 19/4/1995, hợp đồng được Văn phòng công chứng V công chứng ngày 27/10/2015 với lý do hợp đồng bị lừa dối; Yêu cầu hủy phần cập nhật đăng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 27/11/2015 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên với lý do hợp đồng bị lừa dối và hợp đồng không đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với người đồng bào dân tộc thiểu số; Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B413429 giữa Bà Lý Thị Ph với Ngân hàng; Yêu cầu Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B413429 do Ủy ban nhân dân huyện Lcấp ngày 19/4/1995 cho vợ chồng ông Ha N, bà K’G. Còn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H, bà K’B và bà Hạnh thì vợ chồng ông Ha N, bà K’G không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Bon Niang H, bà Đơng Gur K’B thì: Năm 1995 vợ chồng ông Ha N, bà K’G có chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà diện tích đất 400m^2 thuộc một phần thửa 271, tờ bản đồ 351d tại thôn 1 (Đam Pao), xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với giá 12,5 chỉ vàng 9999. Vợ chồng ông, bà đã trả đủ vàng và đã nhận đất làm nhà trên đất và sử dụng ổn định từ đó đến nay không có ai tranh chấp gì. Do là anh em trong gia đình nên hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Việc vay tiền giữa bà Ph với Ngân hàng thì vợ chồng ông, bà không liên quan gì. Việc bà Ph thế chấp diện tích đất 1.220m^2 thửa 271 tờ bản đồ 351d nói trên cho Ngân hàng để vay tiền trong đó có diện tích đất 400m^2 mà vợ chồng ông, bà đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ha N, bà K’G thì vợ chồng ông, bà đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà và vợ chồng ông Ha N, bà K’G vào năm 1995 đối với diện tích đất 400m^2 thuộc một phần thửa 271, tờ bản đồ 351d, xã Đ, huyện L. Trường hợp, không có căn cứ để duy trì hợp đồng chuyển nhượng thì ông, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết

hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án này mà để ông, bà tự thỏa thuận giải quyết với vợ chồng ông Ha N, bà K'G.

- Theo lời trình bày của vợ chồng ông Trần Bá K, bà Trần Thị Tuyết H thì: Năm 2017 vợ chồng ông Ha N, bà K'G có chuyển nhượng cho vợ chồng ông, bà diện tích đất 07m x 31m thuộc một phần thửa 271, tờ bản đồ 351d tại thôn 1, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với giá 140.000.000đ. Vợ chồng ông, bà đã trả cho vợ chồng ông Ha N, bà K'G số tiền là 100.000.000đ, còn lại 40.000.000đ hai bên thỏa thuận khi nào có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả đủ. Vợ chồng ông, bà đã nhận đất và đã rào lưới B40 xung quanh, trồng cây dâu tằm trên đất.

Việc vay tiền giữa bà Ph với Ngân hàng thì vợ chồng ông, bà không liên quan gì. Việc bà Ph thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng để vay tiền trong đó có phần diện tích đất mà vợ chồng ông, bà đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ha N, bà K'G thì ông, bà đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/02/2017 giữa vợ chồng ông, bà với ông Ha N, bà K'G đối với diện tích đất 231m^2 (theo kết quả đo đạc của Tòa án) thuộc một phần thửa 271, tờ bản đồ 351d tại thôn 1, xã Đ, huyện L. Trường hợp, không có căn cứ để duy trì hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng ông, bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án này mà để ông, bà tự thỏa thuận giải quyết với vợ chồng ông Ha N, bà K'G.

- Theo Bà K'H trình bày thì: Bà và bà Ph là bạn học, bà không làm ăn gì với bà Ph. Năm 2015 tình cờ bà đi làm giấy tờ đất trên xã thì gặp bà Ph, bà Ph nói có mối quan hệ quen biết với cơ quan cấp giấy tờ đất nên sẽ làm nhanh được, bà Ph sẽ làm giấy tờ hộ bà, từ đó thì bà với bà Ph có quen biết và qua lại với nhau. Trong quá trình bà Ph đến nhà bà chơi thì bà có nói việc vợ chồng ông Ha N, bà K'G cần vay vốn Ngân hàng nhưng không vay được nhiều thì bà Ph nói bà đưa bà Ph sang nhà vợ chồng ông Ha N, bà K'G. Tại nhà vợ chồng ông Ha N, bà K'G thì bà Ph có nói với vợ chồng ông Ha N, bà K'G sang tên quyền sử dụng đất cho bà Ph để bà Ph vay tiền được nhiều hơn nên vợ chồng ông ông Ha N, bà K'G đồng ý. Sau đó bà được biết có 02 lần vợ chồng ông Ha N, bà K'G đi cùng bà Ph xuống Văn phòng công chứng để ký thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà Ph. Cuối năm 2015 đầu năm 2016, bà Ph nói với bà báo cho vợ chồng ông Ha N, bà K'G đến lấy tiền. Bà có báo cho vợ chồng ông Ha N, bà K'G biết việc này. Bà Ph hẹn gặp ở quán cà phê Vĩnh Nguyên ở thị trấn Đinh Văn, bà cũng đi cùng bà K'G và con của bà K'G xuống chỗ hẹn. Tại quán cà phê Vĩnh Nguyên, bà Ph đưa ra 50.000.000đ nhưng bà Ph nói trừ chi phí xăng xe, chi phí trả tiền lãi còn lại chỉ giao cho bà K'G hơn 30.000.000đ, bà K'G đã cầm tiền. Vài ngày sau bà K'G nói số tiền này ít không đủ trang trải và nói bà đi cùng đến nhà bà Ph trả lại tiền cho bà Ph lấy lại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Tại nhà bà Ph thì bà Ph đồng ý nhận lại tiền, còn sổ đỏ bà Ph nói cho bà mượn lại một năm sau sẽ trả thì bà K'G đồng ý nhưng

hai bên chỉ nói với nhau. Sau đó bà Ph chưa trả Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất thì đã bỏ trốn khỏi địa phương.

Việc bà dẫn bà Ph đến gặp vợ chồng ông Ha N, bà K'G để thỏa thuận việc vay hộ tiền thì bà không được hưởng lợi gì từ bà Ph hay từ vợ chồng ông Ha N, bà K'G. Bà chỉ là người biết và giới thiệu cho hai bên gặp nhau, mọi thỏa thuận là do hai bên tự nguyện xác lập với nhau, bà không liên quan gì. Thực tế việc bà Ph nói vợ chồng ông Ha N, bà K'G xuống Văn phòng công chứng để ký giấy tờ lấy tiền chứ không nói là để sang tên quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Ha N, bà K'G không biết chữ, không đọc nội dung trước khi ký dẫn đến việc bà Ph lừa dối để sang tên quyền sử dụng đất. Việc này bà biết nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Trong vụ án này, bà xác định không có yêu cầu gì.

- Theo lời trình bày của Ông Ngô Văn Th, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng N, (trước đây là Văn phòng công chứng V), thì: Ngày 27/10/2015 vợ chồng ông Ha N, bà K'G và Bà Lý Thị Ph có đến Văn phòng công chứng V yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra các giấy tờ liên quan đến công chứng, ông thấy đã đầy đủ và hợp lệ nên đã giao cho nhân viên Văn phòng soạn thảo hợp đồng. Cụ thể: Vợ chồng ông Ha N, bà K'G đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà Lý Thị Ph được toàn quyền sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B413429 do Ủy ban nhân dân huyện Lcấp ngày 19/4/1995. Sau khi soạn thảo hợp đồng xong ông đã cho vợ chồng ông Ha N, bà K'G và Bà Lý Thị Ph đọc lại hợp đồng; hai bên đã đồng ý và ký vào hợp đồng, Văn phòng công chứng đã chứng nhận vào hợp đồng theo đúng quy trình của Luật công chứng, vợ chồng ông Ha N, bà K'G và Bà Lý Thị Ph hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, cả hai bên đều nghe công chứng viên đọc lại hợp đồng, hai bên đã đồng ý và ký vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Ngoài Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vợ chồng ông Ha N, bà K'G không có văn bản cam kết nào khác kèm theo. Việc Văn phòng công chứng công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng pháp luật và đúng trình tự theo luật công chứng, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Theo lời trình bày của Ông Nguyễn Đức T, người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Nguyễn Đức Tuấn (trước đây là Văn phòng công chứng Â), thì: Vào ngày 10/01/2017 Văn phòng công chứng Â nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của Bà Lý Thị Ph. Sau khi nhận được yêu cầu, công chứng viên đã kiểm tra toàn bộ hồ sơ có liên quan thấy hồ sơ đã đầy đủ điều kiện để thực hiện công chứng nên công chứng viên đã tiến hành công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 252 quyển số 35TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/01/2017. Việc công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của Văn phòng công chứng Â là đúng quy định trình tự thủ tục theo quy định

tại Điều 40, 41 Luật Công chứng năm 2014 và các văn bản pháp luật có liên quan. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật

- Theo lời trình bày của Ông Trần Văn Ngh, người đại diện theo pháp luật của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, thì: Do phải luân chuyển kho lưu trữ nhiều lần nên hiện nay bản gốc hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Ha N, bà K'G với Bà Lý Thị Ph tại thửa đất số 271, tờ bản đồ số 351D, xã Đạ Đờn đã bị thất lạc. Do đó không có cơ sở để khẳng định trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đúng quy định pháp luật hay không. Đề nghị Tòa án xem xét trong quá trình giải quyết vụ án.

Đối với Bà Lý Thị Ph hiện nay vắng mặt tại địa phương nên Tòa án đã tiến hành các thủ tục tống đạt hợp lệ như thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà Ph vẫn vắng mặt không có lý do nên không tiến hành hòa giải được.

Tại Bản án số 60/2019/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2019; Toà án nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch Đ về việc "*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*" với Bà Lý Thị Ph.

Buộc Bà Lý Thị Ph phải trả cho Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam- Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch Đ số tiền là 267.567.760đ, trong đó nợ gốc là 200.000.000đ và tiền nợ lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 13/11/2019 là 67.567.760đ và tiếp tục chịu lãi suất phát sinh theo Hợp đồng tín dụng số 1205-LVA 201700014 ngày 10/01/2017 cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Tuyên hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử đất số 014ĐT-2017/EIBDL/TCTS ngày 10/01/2017, giữa Bà Lý Thị Ph với Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam- Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch Đ đối với diện tích đất 400m^2 thuộc một phần thửa 271 tờ bản đồ 351d (nay là tờ bản đồ số 32) xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Tiếp tục duy trì một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử đất số 014ĐT-2017/EIBDL/TCTS ngày 10/01/2017 giữa Bà Lý Thị Ph với Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam- Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch Đ đối với phần diện tích đất còn lại là 829m^2 thuộc một phần thửa 271 tờ bản đồ 351d (nay là tờ bản đồ số 32) xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng cho đến khi Bà Lý Thị Ph trả xong số tiền nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Vợ chồng ông Đơng Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

vợ chồng ông, bà với Bà Lý Thị Ph đối với diện tích đất 1.220m^2 thuộc thửa 271, tờ bản đồ số 351d xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B413429 do Ủy ban nhân dân huyện Lcấp ngày 19/4/1995, hợp đồng được Văn phòng công chứng V công chứng ngày 27/10/2015; Yêu cầu hủy phần cập nhật điều chỉnh chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 27/11/2015 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B413429; Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B413429 giữa Bà Lý Thị Ph với Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch Đ; Yêu cầu Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch Đ phải trả lại giấy chứng nhận B413429 cho ông Đơng Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Bon Niang H, bà Đơng Gur K'B về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Vợ chồng ông Đơng Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G với vợ chồng ông Bon Niang H, bà Đơng Gur K'B đối với diện tích đất 400m^2 thuộc một phần thửa 271 tờ bản đồ 351d (nay là tờ bản đồ số 32) xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.Vợ chồng ông Bon Niang H, bà Đơng Gur K'B có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Trần Bá K, bà Trần Thị Tuyết H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với Vợ chồng ông Đơng Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G đối với diện tích đất 231m^2 thuộc một phần thửa 271 tờ bản đồ 351d (nay là tờ bản đồ số 32) tại thôn 1, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 25/11/2019 Vợ chồng ông Đơng Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Vợ chồng ông Đơng Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G với Bà Lý Thị Ph đối với diện tích đất 1.220m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở), thuộc thửa 271, tờ bản đồ số 351d, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B413429 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 19/4/1995, hợp đồng được Văn phòng công chứng V công chứng ngày 27/10/2015; Hủy phần cập nhập đăng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 27/11/2015 trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B413429; hủy hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 014 ĐT - 2017 giữa Bà Lý Thị Ph với Ngân hàng xuất nhập khẩu Việt Nam, Chi nhánh Đ, Phòng giao dịch Đ, hợp đồng được Văn phòng công chứng Â công chứng ngày 10/01/2017; Yêu cầu Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số B413429 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 19/4/1995 cho vợ chồng ông Dơng Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G.

Tại phiên tòa,

Vợ chồng ông Đơng Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Về nội dung: đề nghị chấp nhận kháng cáo của vợ chồng ông Ha N, bà K'G; sửa Bản án sơ thẩm theo hướng hủy toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Vợ chồng ông Đơng Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G với Bà Lý Thị Ph đối với diện tích đất 1.220m^2 (trong đó có 400m^2 đất ở), thuộc thửa 271, tờ bản đồ số 351d, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B413429 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 19/4/1995, hủy hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 014 ĐT - 2017 giữa Bà Lý Thị Ph với Ngân hàng xuất nhập khẩu Việt Nam, Chi nhánh Đ, Phòng giao dịch Đ, buộc Ngân hàng phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B413429 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 19/4/1995 cho vợ chồng ông Dơng Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần xuất nhập khẩu V, Chi nhánh Đ, Phòng giao dịch Đ (sau đây viết tắt là Ngân hàng) và Bà Lý Thị Ph có ký Hợp đồng tín dụng số 1205-LVA201700014 ngày 10/01/2017, theo đó bà Ph vay của Ngân hàng số tiền 200.000.000đ, mục đích vay là để bổ sung kinh doanh tạp hóa, thời hạn không quá 09 tháng, lãi suất trong hạn là 10%/năm, lãi suất quá hạn là 150%/năm. Để đảm bảo cho khoản vay trên bà Ph đã thế chấp cho Ngân hàng lô đất diện tích 1.220m^2 thuộc thửa 271, tờ bản đồ số 351d, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 014ĐT-2017/EIBDL/TCTS ngày 10/01/2017. Do khi đến hạn trả nợ bà Ph không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên nay Ngân hàng có đơn khởi kiện yêu cầu bà Ph phải trả nợ gốc và lãi theo quy định đồng thời tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp nói trên để đảm bảo cho việc thi hành án. Quá trình giải quyết vụ án Vợ chồng ông Đơng Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà và Bà Lý Thị Ph; Yêu cầu hủy phần cập nhật sang tên tại trang 04 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B143429 sang tên bà Ph; Yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp nêu trên giữa Ngân hàng và bà Ph và yêu cầu Ngân hàng trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà Ph thế chấp cho vợ chồng ông, bà. Vợ chồng ông H, bà K'B yêu cầu duy trì hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông Ha

N, bà K'G; vợ chồng ông Trần Bá K, bà Trần Thị Tuyết H yêu cầu duy trì hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với vợ chồng ông Ha N, bà K'G. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *"Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức"* là chưa đầy đủ, cần xác định thêm quan hệ tranh chấp là "Yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất" mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của Vợ chồng ông Đơng Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G thì thấy rằng:

[2.1] Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Ha N, bà K'G và Bà Lý Thị Ph, theo hồ sơ thể hiện: Vợ chồng ông Ha N, bà K'G được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B413429 ngày 19/4/1995 đối với lô đất có diện tích 1.220m^2, thửa 271, tờ bản đồ số 351d (nay là tờ bản đồ số 32), tọa lạc tại thôn 1, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Năm 1995 vợ chồng ông Ha N, bà K'G đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Bon Niang H, bà K'B 400m^2, giá chuyển nhượng là 12,5 chỉ vàng 9999, vợ chồng ông H, bà K'B đã thanh toán đầy đủ và làm nhà trên đất, sinh sống ổn định từ đó đến nay. Năm 2017 vợ chồng ông Ha N, bà K'G chuyển nhượng diện tích 231m^2 cho vợ chồng ông Trần Bá K, bà Trần Thị Tuyết H, giá chuyển nhượng là 140.000.000đ, bà Hạnh đã trả được 100.000.000đ, số tiền 40.000.000đ còn lại thỏa thuận sau khi sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ thanh toán đủ, bà Hạnh đã nhận đất và rào lưới B40 xung quanh, sử dụng đất ổn định từ đó đến nay. Diện tích đất còn lại vợ chồng ông Ha N, bà K'G quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, toàn bộ diện tích đất trên năm 2015 vợ chồng ông Ha N, bà K'G đã lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà Lý Thị Ph để vay tiền hộ cho vợ chồng ông, bà, thông qua Bà K'H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Ha N, bà K'G và Bà Lý Thị Ph đã được Văn phòng công chứng V (nay là Văn phòng công chứng N) chứng thực.

Theo lời trình bày của vợ chồng ông Ha N, bà K'G thì việc các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất nói trên chỉ nhằm mục đích để bà Ph là thủ tục vay vốn ở Ngân hàng cho vợ chồng ông, bà tuy nhiên sau khi vay vốn thì bà Ph lại không đưa lại tiền mà bỏ trốn khỏi địa phương.

Qua đánh giá toàn diện vụ án thì thấy rằng việc các bên lập Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất là có xảy ra trong thực tế. Tuy nhiên sau khi giao kết hợp đồng thì giữa các bên không thực hiện việc giao nhận Quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Vợ chồng ông Ha N, bà K'G vẫn sinh sống, canh tác, trồng hoa màu trên diện tích đất chuyển nhượng; ngoài ra còn có vợ chồng ông Bon Niang H, bà K'B sinh sống trên một phần đất chuyển nhượng nói trên từ năm 1995. Theo

biên bản định giá của Ngân hàng thì giá trị tài sản thế chấp là vào thời điểm đầu năm 2017 là 333.000.000đ nhưng hợp đồng chuyển nhượng lập trước đó thì toàn bộ lô đất chuyển nhượng và tài sản trên đất chỉ có giá trị 40.000.000đ là không đúng với giá trị thực tế. Theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Ha N, bà K'G và bà Ph do Văn phòng công chứng V (nay là Văn phòng công chứng N) công chứng ngày 27/10/2015 (số công chứng 2431, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD) thì việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật; tuy nhiên không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện có việc giao nhận tiền giữa các bên.

Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn sơ thẩm cũng như tại phiên tòa hôm nay, Bà K'H cũng thừa nhận bà là người giới thiệu vợ chồng ông Ha N, bà K'G đến gặp bà Ph để nhờ bà Ph làm thủ tục vay hộ tiền; giữa các bên cũng đã thỏa thuận vợ chồng ông Ha N, bà K'G làm thủ tục sang tên cho bà Ph để bà Ph vay tiền nhiều hơn.

Trong thực tế ngày 06/8/2018 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh L đã tiếp nhận đơn của vợ chồng ông Ha N, bà K'G tố cáo hành vi của Bà Lý Thị Ph làm thủ tục vay vốn giúp vợ chồng ông, bà nhưng thực tế bà Ph làm các thủ tục để sang tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bà Ph, sau đó vay tiền Ngân hàng. Qua xác minh thu thập tài liệu có trong hồ sơ Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh L hành vi của Bà Lý Thị Ph có dấu hiệu của tội "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản". Do hiện nay Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh L chưa làm việc được với bà Ph nên chưa có căn cứ để ra Quyết định khởi tố hay không khởi tố vụ án hình sự

Như vậy có căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Ha N, bà K'G và bà Ph do Văn phòng công chứng V (nay là Văn phòng công chứng N) công chứng ngày 27/10/2015 là hợp đồng giả tạo, đây chỉ là hình thức thỏa thuận giữa hai bên để bà Ph vay tiền giúp vợ chồng ông Ha N, bà K'G nên vô hiệu. Do vậy nay vợ chồng ông Ha N, bà K'G yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng nói trên là có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 014ĐT-2017/EIBDL/TCTS giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần xuất nhập khẩu V, Chi nhánh Đ, Phòng giao dịch Đ và Bà Lý Thị Ph do Văn phòng công chứng Â chứng nhận ngày 10/01/2017 (số công chứng 252, quyển số 35/TP/CC-SCC/HĐGD) thì thấy rằng: khi vay vốn tại Ngân hàng thì bà Ph có thế chấp cho Ngân hàng toàn bộ quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ha N, bà K'G, mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được điều chỉnh tại trang 04 của Giấy chứng nhận sang tên bà Ph. Tuy nhiên, như trên đã phân tích, chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Ha N, bà K'G và

bà Ph do Văn phòng công chứng V (nay là Văn phòng công chứng N) công chứng ngày 27/10/2015. Ngân hàng không phải là người ngay tình thuộc trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015. Khi nhận thế chấp Ngân hàng đã không thực hiện việc thẩm định, xác minh tình trạng thực tế đối với diện tích đất nhận thế chấp. Trong thực tế diện tích đất bà Ph thế chấp tại Ngân hàng thì có một phần vợ chồng ông Bon Niang H, bà K'B làm nhà trên đất, sinh sống ổn định từ đó đến nay, phần còn lại vợ chồng ông Ha N, bà K'G vẫn sinh sống và canh tác trên đất; theo phiếu báo kết quả thẩm định do Ngân hàng cung cấp đối với việc thẩm định tài sản thế chấp nói trên thì thể hiện địa chỉ lô đất tọa lạc tại thôn Y, xã Đ, huyện L (trong khi đó địa chỉ đúng là thôn 1 Đ, xã Đ, huyện L) do đó dẫn đến không thẩm định chính xác tài sản trên đất, không xác minh ai là người đang trực tiếp sinh sống, quản lý và sử dụng tài sản trên đất. Do đó cần hủy toàn bộ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 014ĐT-2017/EIBDL/TCTS ngày 10/01/2017 giữa bà Ph và Ngân hàng là phù hợp và cần buộc Ngân hàng phải trả lại cho vợ chồng ông Ha N, bà K'G bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B413429 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 19/4/1995.

[2.3] Đối với yêu cầu hủy đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nói trên thì thấy rằng. Do hủy hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa vợ chồng ông Ha N, bà K'G và Bà Lý Thị Ph và hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần xuất nhập khẩu V, Chi nhánh Đ, Phòng giao dịch Đ và Bà Lý Thị Ph nên lẽ ra phải hủy phần đăng ký biến động tại trang 4 của Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất vừa nêu.Tuy nhiên tuy nhiên theo hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao thì không cần tuyên hủy phần điều chỉnh trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này mà Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh lại đăng ký biến động đã đăng ký cho Bà Lý Thị Ph và đăng ký biến động việc thế chấp Quyền sử dụng đất.

[3] Bản án sơ thẩm đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Vợ chồng ông Đong Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G với vợ chồng ông Bon Niang H, bà Đong Gur K'B đối với diện tích đất 400m^2 thuộc một phần thửa 271 tờ bản đồ 351d (nay là tờ bản đồ số 32), tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Trần Bá K, bà Trần Thị Tuyết H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông, bà với Vợ chồng ông Đong Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G đối với diện tích đất 231m^2 thuộc một phần thửa 271 tờ bản đồ 351d (nay là tờ bản đồ số 32) tại thôn 1, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị phần Quyết định vừa nêu nên đã có hiệu lực pháp luật.

Theo họa đồ đo đạc thửa đất theo hiện trạng sử dụng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 07/11/2018 thì phần đất vợ chồng ông Bon Niang H, bà Đơng Gur K'B sử dụng thuộc 1 phần thửa 271 có diện tích 400m^2, diện tích đất mà Vợ chồng ông Đơng Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Bá K, bà Trần Thị Tuyết H thuộc 1 phần thửa 271 có diện tích 231m^2, phần đất chồng ông Đơng Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G sử dụng còn lại thuộc 1 phần thửa 271 có diện tích 1.229m^2. Như vậy so với Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất được cấp thì phần diện tích có sự biến động tăng thêm là 640m^2. Do vậy Vợ chồng ông Đơng Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G được quản lý, sử dụng phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Trần Bá K, bà Trần Thị Tuyết H và phần diện tích đất còn lại. Đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên theo quy định của pháp luật và phù hợp với hiện trạng thực tế đang sử dụng.

Việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trần Bá K, bà Trần Thị Tuyết H với Vợ chồng ông Đơng Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G đối với diện tích đất 231m^2 thuộc một phần thửa 271 tờ bản đồ 351d (nay là tờ bản đồ số 32) tại thôn 1, xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng được giải quyết bằng 01 vụ án khác theo quy định của pháp luật khi đương sự có yêu cầu khởi kiện.

[4] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận kháng cáo của Vợ chồng ông Đơng Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[5] Những Quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Về án phí: bà Ph phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm đối với phần Hợp đồng bị hủy theo quy định của pháp luật. Do yêu cầu độc lập và kháng cáo được chấp nhận nên Vợ chồng ông Đơng Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm và Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 121, 122, 123, 127, 128, 132, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 127, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điểm đ Khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 26 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận kháng cáo của Vợ chồng ông Đơng Gur Ha N, bà Phi Srôn K'Srăng, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là: "Tranh chấp Hợp đồng tín dụng; Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức".

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại cổ phần xuất nhập khẩu V (E) về việc yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 014ĐT-2017/EIBDL/TCTS giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần xuất nhập khẩu V, Chi nhánh Đ, Phòng giao dịch Đ và Bà Lý Thị Ph do Văn phòng công chứng Â chứng nhận ngày 10/01/2017 (số công chứng 252, quyển số 35/TP/CC-SCC/HĐGD).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Vợ chồng ông Đơng Gur Ha N, bà Phi SRôn K'Srăng về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Quyết định cá biệt của cơ quan, tổ chức".

3.1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Vợ chồng ông Đơng Gur Ha N, bà Phi Srỗn K'Grăng và Bà Lý Thị Ph đối với lô đất có diện tích 1.220m^2 thuộc thửa 271, tờ bản đồ số 351d (nay là tờ bản đồ số 32) (trong đó có 400m^2 đất ở nông thôn và 820m^2 đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B413429 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Đơng Gur Ha N ngày 19/4/1995 do Văn phòng công chứng V (nay là Văn phòng công chứng N) công chứng ngày 27/10/2015 (số công chứng 2431, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD).

Vợ chồng ông Đơng Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G được quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 1.460m^2 và tài sản trên đất bao gồm 01 căn nhà xây cấp 4 đờ mi gạch, thưng gỗ, mái lợp tôn, nền láng xi măng có chiều rộng là 08m, chiều dài là 8,3m; 01 căn nhà tạm thưng gỗ, mái lợp tôn, nền đất có chiều rộng là 6,8m, chiều dài 4,2m; 01 giếng đào có chiều sâu 10m, đường kính 90cm, xây thành cao khoảng 40cm, hàng rào xung quanh bằng lưới B40 trên phần đất bà Hạnh nhận chuyển nhuộng cao 1,5m thuộc một phần thửa 271, tờ bản đồ số 351d (nay là tờ bản đồ số 32) tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất và tài sản trên theo quy định của pháp luật và phù hợp với hiện trạng thực tế đang sử dụng.

{Có họa đồ đo đạc thửa đất theo hiện trạng sử dụng do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L thực hiện ngày 07/11/2018 kèm theo, phần đất có diện tích 1.229m^2 và 271m^2 thuộc 01 phần thửa 271, tờ bản đồ số 351d (nay là tờ bản đồ số 32)}.

3.2. Hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 014ĐT-2017/EIBDL/TCTS giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần xuất nhập khẩu V, Chi nhánh Đ, Phòng giao dịch Đ và Bà Lý Thị Ph đối với lô đất có diện tích 1.220m^2 thuộc thửa 271, tờ bản đồ số 351d (nay là tờ bản đồ số 32) (trong đó có 400m^2 đất ở nông thôn và 820m^2 đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B413429 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Đơng Gur Ha N ngày 19/4/1995 do Văn phòng công chứng Â chứng nhận ngày 10/01/2017 (số công chứng 252, quyển số 35/TP/CC-SCC/HĐGD).

4. Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần xuất nhập khẩu V - Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch Đ phải trả lại bản chính Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B413429 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Đơng Gur Ha N ngày 19/4/1995.

5. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết, xóa điều chỉnh các đăng ký biến động đã đăng ký tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B413429 do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Lâm Đồng cấp cho ông Đơng Gur Ha N ngày 19/4/1995 đối với lô đất có diện tích 1.220m^2 thuộc thửa 271, tờ bản đồ số 351d (nay là tờ bản đồ số 32) (trong đó có 400m^2 đất ở nông thôn và 820m^2 đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại xã Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (sang tên cho Bà Lý Thị Ph ngày 27/11/2015, đăng ký thế chấp bằng Quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Thương mại cổ phần xuất nhập khẩu V - Chi nhánh Đ - Phòng giao dịch Đ ngày 10/01/2018).

6. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc Bà Lý Thị Ph phải chịu 600.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Vợ chồng ông Đơng Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0001283 ngày 27/6/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

- Án phí phúc thẩm: Vợ chồng ông Đơng Gur Ha N, bà Phi Srôn K'G không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm; vợ chồng ông Ha N, bà K'G được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng

án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0007027 ngày 02/12/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

7. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. Về nghĩa vụ thi hành án:

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Phòng KTNV &THA;
- TAND huyện L, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện L, tỉnh Lâm Đồng;
- Đương sự (09);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Huỳnh Châu Thạch