TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 46/2022/DS - PT
Ngày: 03/3/2022
"V/v: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho QSDĐ vô hiệu, yêu cầu hủy GCNQSDĐ và tranh chấp HĐTD"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Công Thi.**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Tào.**

Ông **Phạm Việt Cường.**

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông **Lương Quang Toàn** - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà **Bùi Thị Dung** - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 280/2021/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2021 về việc: *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng tín dụng"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS - ST ngày 24-8-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1008/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ông Bùi Tấn C, sinh năm 1965; Địa chỉ: 37 Đường L, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1982; Địa chỉ: 88 đường A, phường T, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xử vắng mặt.

**** Bị đơn***: Bà Nguyễn Thị X; Địa chỉ: 246/39 Đường Y, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

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

+ Văn phòng Công chứng Đ; Địa chỉ: 18/8 đường N1, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thanh Q, sinh năm 1991; Địa chỉ: 18/8 đường N1, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

+ Ủy ban nhân dân thành phố B1. Địa chỉ: Số 01 đường L1, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Nhật N2 - Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B1. Có đơn xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

+ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B1. Địa chỉ: 27 đường T2, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn L2- Trưởng Bộ phận đăng ký thống kê, thuộc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xử vắng mặt.

+ Công ty TNHH Thương mại LPG H1. Địa chỉ: 37 Đường L, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị X – Giám đốc. Địa chỉ: 246/39 Đường Y, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:***

Ngân hàng TMCP B2. Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà C, số 16 đường P, phường P, quận H2, TP. Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Ông Lý Đình D1 – Quản lý cấp cao Bộ phận XLN tập trung - Ngân hàng TMCP B2. Vắng mặt.

2. Ông Vũ Nghị L2 - Cán bộ Bộ phận XLN tập trung - Ngân hàng TMCP B2. Có mặt.

**** Người kháng cáo:*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đ; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan độc lập Ngân hàng Thương mại cổ phần B2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, nội dung vụ án được xác định như sau:

****** *Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Năm 1993, ông Bùi Tấn C nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, thửa đất tọa lạc tại (số nhà 37 đường L) phường T3, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk của ông Lê Văn D3, bà Huỳnh Thị Nh với giá

400 triệu - 500 triệu đồng (hiện nay ông C không nhớ chính xác). Việc mua bán thông qua ông Nguyễn Tiến Ph bảo lãnh cho ông C (ông Ph và ông C có mối quan hệ là anh em kết nghĩa). Ông Ph trả tiền một lần cho ông D3. Sau đó ông C trả dần tiền cho ông Ph (trả hàng tháng, làm được bao nhiêu thì trả chừng đó, đến khoảng năm 1998, 1999 trả dứt điểm). Giấy tờ mua bán đất thể hiện ông D3 bán đất cho ông C. Đến năm 2003 - 2004, ông C mới dọn về ở tại căn nhà này. Thời điểm mua đất ông C chưa kết hôn với bà Nguyễn Thị X.

Năm 2002, ông C và bà X kết hôn, đến năm 2011 thì ly hôn theo quy định pháp luật. Do đó thửa đất nói trên là tài sản riêng của ông C trước thời kỳ hôn nhân. Trong quá trình chung sống, ông C không biết và không ký kết bất kỳ giấy tờ gì để làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông C chưa hề lập thủ tục đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất này. Tuy nhiên, tháng 8 năm 2018, ông C nhận được Thông báo nợ quá hạn của Ngân hàng TMCP B2 - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk về việc thông báo khoản vay quá hạn có thế chấp bằng thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79 tại phường T3, đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295, do Ủy ban nhân dân thành phố B1 cấp ngày 22/11/2016 cho hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X. Qua tìm hiểu, xác minh ông C được biết, năm 2016 thửa đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân thành phố B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X (trong khi ông C đã ly hôn với bà X vào năm 2011). Trên thực tế, bà X đã lợi dụng sơ hở lấy đi hồ sơ mua bán đất năm 1993 giữa ông C và ông Lê Văn D3 lúc nào ông C không biết. Bà X đã gian dối trong việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thời điểm năm 2016 ông C và bà X đã ly hôn, mặt khác đất là tài sản của riêng của ông C trước hôn nhân, ông C cũng không ký vào bất cứ đơn từ, tài liệu nào liên quan đến thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà X còn giả mạo chữ ký của ông C trong Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất (Hợp đồng do Văn phòng công chứng Đ, công chứng số 012408, quyển số 11 ngày 24/11/2016) để chuyển quyền sở hữu sang cho bà X. Do đó, bà X đã được chứng nhận là chủ sử dụng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295, do Ủy ban nhân dân thành phố B1 cấp ngày 22/11/2016, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1 xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất ngày 28/11/2016 mang tên bà Nguyễn Thị X. Sau đó, bà X đã thế chấp quyền sử dụng đất này để vay tiền của Ngân hàng TMCP B2.

Vì vậy, ông Bùi Tấn C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, công chứng số 012408 quyển số 11/TP-CC- SCC/HĐGD, ngày 24/11/2016 tại Văn phòng công chứng Đ vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295, do Ủy ban nhân dân thành phố B1 cấp ngày 22/11/2016 cho hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X đối với thửa đất số 61, tờ

bản đồ số 79, tọa lạc tại phường T3, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk và hủy giá trị pháp lý đối với việc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận biến động ngày 28/11/2016 mang tên bà Nguyễn Thị X.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Bùi Tấn C và người đại diện theo ủy quyền của ông C là bà Nguyễn Thị D rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295, do Ủy ban nhân dân thành phố B1 cấp ngày 22/11/2016 cho hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X; chỉ yêu cầu Tòa án hủy nội dung thay đổi cơ sở pháp lý của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B1 chỉnh lý biến động ngày 28/11/2016 sang tên chủ sử dụng là bà Nguyễn Thị X đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295 do Ủy ban nhân dân thành phố B1 cấp cho hộ ông Bùi Tấn C, bà Nguyễn Thị X ngày 22/11/2016.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP B2 - Chi nhánh Đắk Lắk về việc yêu cầu Công ty TNHH Thương mại LPG H1 phải trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết thì ông C không có ý kiến gì; ông C không đồng ý với yêu cầu của Ngân hàng về việc yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm cho khoản nợ là thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, phường T3, thành phố B1 vì đây là tài sản riêng của ông C trước thời điểm hôn nhân.

** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Nguyễn Thị X đồng thời là người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Thương mại LPG H1 trình bày:* Về nguồn gốc thửa đất số 61, tờ bản đố số 79, thuộc phường T3, thành phố B1 do bà X và ông Bùi Tấn C cùng nhận chuyển nhượng vào cuối năm 2001, với giá là 450.000.000 đồng của ông Nguyễn Tiến Ph, hình thức thanh toán là trả góp nhiều lần, đến năm 2004 thì trả dứt điểm. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất thì ông Ph có cho em ở nên vợ chồng bà X không ở đó, đến năm 2004 mới dọn về ở. Giấy tờ mua bán đất chỉ là giấy viết tay giữa ông Ph và ông C, bà X không ký vào giấy này. Giấy mua bán viết tay giữa ông Ph và ông C hiện do ông C giữ.

Năm 2011, bà X và ông C ly hôn. Ông C đồng ý để cho bà X quản lý và sử dụng, việc này ông C chỉ nói miệng, không có giấy tờ gì. Sau đó bà X là người đi đăng ký làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thửa đất nói trên vào năm 2016, thông qua dịch vụ. Thủ tục nộp để đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Những giấy tờ chuyển nhượng đất từ ông D3 đến ông Ph (những giấy tờ này có được là do trước đó ông Ph có đi làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây cho bà X, ông C), từ ông Ph đến ông C, bà X. Chi phí dịch vụ cho việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 160.000.000 đồng, tiền thuế sử dụng đất là 497.725.000 đồng đều do bà X bỏ ra. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà X có ký vào hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông C có biết và đồng ý để bà X làm thủ tục

xin cấp giấy chứng nhận.

Sau đó bà X đến Văn phòng công chứng Đ để thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho bà X. Bà X cam đoan ông C cùng bà X có mặt tại Văn phòng công chứng Đ thời điểm tặng cho, chính ông C ký, viết tên và điểm chỉ trong hợp đồng tặng cho, không có việc giả chữ ký.

Ngày 07/9/2017, Công ty TNHH thương mại LPG H1, do bà Nguyễn Thị X là Giám đốc, ký Hợp đồng tín dụng số 1018/2017/HDTD1/BVB25 với Ngân hàng TMCP thương mại B2 - Chi nhánh Đắk Lắk; ngày 30/5/2018, Công ty ký Khế ước nhận nợ với Ngân hàng TMCP B2 - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk. Nội dung hợp đồng tín dụng và Khế ước nhận nợ là Công ty TNHH thương mại LPG H1 vay của Ngân hàng số tiền 3.000.000.000 đồng với lãi suất 8,5%/năm. Để bảo đảm cho khoản vay của Công ty, bà Nguyễn Thị X đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 1229169.A.17.HĐTC.ĐL ngày 07/9/2017, giữa bà Nguyễn Thị X, Công ty TNHH TM LPG H1 và Ngân hàng TMCP B2 - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk; tài sản thế chấp là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 148295, thửa đất số 79, do Ủy ban nhân dân thành phố B1 cấp ngày 22/11/2016; thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị X.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, công chứng số 012408, quyển số 11/TP-CC - SCC/HĐGD, ngày 24/11/2016 tại Văn phòng công chứng Đ vô hiệu và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295, do Ủy ban nhân dân thành phố B1 cấp ngày 22/11/2016 cho hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại phường T3, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận biến động ngày 28/11/2016 mang tên bà Nguyễn Thị X, thì bà X không đồng ý.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP B2 - Chi nhánh Đắk Lắk về việc yêu cầu Công ty TNHH Thương mại LPG H1 phải trả nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký, và tiếp tục tính lãi theo thỏa thuận cho đến ngày thanh toán xong nợ cho Ngân hàng; và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm nếu Công ty TNHH thương mại LPG H1 không trả được nợ, thì bà X đồng ý với yêu cầu độc lập của Ngân hàng và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Ông Nguyễn Tấn L2 - Người đại diện tham gia tố tụng theo ủy quyền của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1 trình bày:* Thủ tục, hồ sơ cấp GCN quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X như sau:

+ Quá trình tiếp nhận hồ sơ: Ngày 14/10/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố nhận được hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, thửa đất tọa lạc tại phường T3, thành phố

B1 của hộ Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X.

Thành phần hồ sơ gồm có:

- Phiếu tiếp nhận và trả kết quả đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1617525; Phiếu xử lý hồ sơ số 1617525; Đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X được bà Nguyễn Thị X ký ngày 08/09/2016 và được UBND phường T3 ký xác nhận ngày 13/10/2016. Biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất ngày 21/11/2006 được UBND phường T3 xác nhận ngày 20/11/2007; Phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất ngày 10/10/2016 của UBND phường T3; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 13/10/2016.

- Danh sách công khai kết quả kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND phường T3 xác nhận ngày 25/01/2017; bản gốc hợp đồng thỏa thuận sang nhượng nhà đất của ông Bùi Văn Sơ sang nhượng cho ông Lê Văn D3 ngày 10/5/1989; bản sao đơn xin xác nhận sang tên đối với mảnh đất của ông Trần Đăng Trung cho ông Bùi Văn Sơ được công chứng số 9913 ngày 23/7/1993; Bản sao đơn xin đất làm nhà của ông Trần Đăng Trung được Bộ chỉ huy quân sự tỉnh Đắk Lắk xác nhận cấp đất ngày 14/01/1983; Bản gốc đơn xin xác nhận đóng thuế được đội thuế phường T3 và UBND phường T3 xác nhận ngày 10/10/2016; Bản gốc giấy bán nhà của ông Lê Văn D3 bán cho ông Bùi Tấn C ngày 13/6/1993; Giấy cam kết hạn mức đất ở của bà Nguyễn Thị X đề ngày 14/10/2016.

+ Nguồn gốc đất:

Bộ chỉ huy quân sự tỉnh cấp cho hộ ông Trần Đăng Trung năm 1982 để làm nhà ở, năm 1988 hộ ông Trần Đăng Trung chuyển nhượng một phần diện tích đất (không có nhà) cho hộ ông Bùi Văn Sơ, năm 1989 hộ ông Bùi Văn Sơ chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất (không có nhà) cho hộ ông Lê Văn D3, năm 1993 hộ ông Lê Văn D3 chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất (không có nhà) cho hộ ông Bùi Tấn C, hộ ông Bùi Tấn C làm nhà ở năm 1995, sử dụng ổn định từ đó đến nay (theo phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc sử dụng đất được UBND phường T3 xác nhận ngày 10/10/2016).

+ Quá trình giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Căn cứ hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, thửa đất tọa lạc phường T3, thành phố B1 của hộ Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X.

Căn cứ nguồn gốc đất trên của hộ ông Bùi Tấn C.

Căn cứ khoản 3 Điều 23 Nghị Định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014

của Chính phủ; Căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 8 Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Căn cứ quy định trên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố lập Phiếu chuyển thông tin để xác nhận nghĩa vụ tài chính về đất đai số 1617525/2016/PCTTĐC đối với thửa đất trên cho hộ ông Bùi Tấn C và chuyển Chi cục thuế xác định nghĩa vụ tài chính theo quy định.

Ngày 15/11/2016 Chi cục thuế xác định nghĩa vụ tài chính đối với thửa đất trên cho hộ ông Bùi Tấn C. Sau khi nhận thông báo nghĩa vụ tài chính, ngày 17/11/2016 ông Bùi Tấn C có đơn đề nghị ghi nợ nghĩa vụ tài chính. Ngày 22/11/2016, hộ ông Bùi Tấn C được UBND Thành phố cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, diện tích: 109,9 m^2, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, thửa đất tọa lạc phường T3, thành phố B1.

Như vậy, căn cứ các quy định trên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố đã xử lý hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X đúng theo quy định.

Hồ sơ xóa nợ nghĩa vụ tài chính:

Ngày 22/11/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố nhận được hồ sơ trả nợ nghĩa vụ tài chính đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE148295, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, diện tích: 109,9 m^2, mục đích sử dụng: Đất ở đô thị, thửa đất tọa lạc phường T3, thành phố B1. Hồ sơ gồm có: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông Bùi Tấn C; Thông báo số 4212/CCT-TB-TK ngày 22/11/2016 của Chi cục thuế thành phố B1 về việc xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính về thu tiền sử dụng đất; Giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số CT: 0024500 ngày 22/11/2016; Thông báo nộp tiền sử dụng đất ngày 22/11/2016; Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất ngày 22/11/2016; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295.

Căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 12 Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính.

Căn cứ vào thành phần hồ sơ và quy định trên, ngày 23/11/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố ký chỉnh lý xóa nợ nghĩa vụ tài chính trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295 cho hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X là đúng theo quy định.

Hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị X:

Ngày 24/11/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố nhận được hồ sơ nhận cho tặng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị X đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, cấp ngày 22/11/2016, thửa đất tọa lạc phường T3 của hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn

Thị X. Hồ sơ gồm có: Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của bà Nguyễn Thị X; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, cấp ngày 22/11/2016, được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 012408, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD; Bản sao sổ hộ khẩu của ông Bùi Tấn Cường; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, cấp ngày 22/11/2016 của hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X.

Sau khi tiếp nhận hồ sơ, Căn cứ Điều 188 Luật đất đai 2013, Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và căn cứ khoản 2 Điều 9 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1 đã xử lý và chuyển Chi cục thuế thành phố B1 để xác định nghĩa vụ tài chính cho bà Nguyễn Thị X theo quy định.

Ngày 25/11/2016, Chi cục thuế thành phố B1 phát hành thông báo thực hiện nghĩa vụ tài chính cho bà Nguyễn Thị X và ngày 28/11/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1 ký chỉnh lý biến động cho bà Nguyễn Thị X là đúng quy định hiện hành.

Hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất:

Ngày 07/9/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B1 nhận được hồ sơ đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị X đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên và bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP B2 - Chi nhánh Đắk Lắk. Trong ngày 07/9/2017, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B1 đã ký xác nhận theo quy định.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của Ngân hàng yêu cầu Công ty TNHH Thương mại LPG H1 phải trả nợ và yêu cầu xử lý tài sản thế chấp thì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố B1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng Đ trình bày:* Vào ngày 24/11/2016, bà Nguyễn Thị X và ông Bùi Tấn Cường đến Văn phòng Công chứng Đ yêu cầu Văn phòng công chứng việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295, số vào sổ CH - 012009, do Ủy ban nhân dân thành phố B1 cấp ngày 22/11/2016.

Dựa trên sự thỏa thuận của các bên về các điều khoản trong hợp đồng công chứng bao gồm các điều khoản như điều khoản về đối tượng tặng cho, về việc giao và đăng ký quyền sử dụng đất... và sau khi kiểm tra hồ sơ có liên quan, Văn phòng Công chứng Đ đã soạn thảo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho các bên. Trước khi công chứng hợp đồng, Văn phòng Công chứng Đ đã giải thích rõ

cho các bên về quyền lợi và nghĩa vụ của mình khi tiến hành giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất. Các bên đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và đã ký tên vào Hợp đồng. Việc công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật về công chứng và nội dung của các điều khoản trong Hợp đồng đều dựa trên ý chí tự nguyện của các bên. Do đó, việc bên tặng cho là ông Bùi Tấn C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 012408 quyển số 11/TP-CC- SCC/HĐGD ngày 24/11/2016 của Văn phòng Công chúng Đ là không có căn cứ.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP B2 - Chi nhánh Đắk Lắk về việc buộc Công ty TNHH TM LPG H1 trả nợ cho Ngân hàng, nếu không trả được nợ thì đề nghị được xử lý tài sản bảo đảm thì Văn phòng Công chứng Đ đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

** Quá trình tham gia tố tụng, ông Huỳnh Nhật N2 là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thành phố B1 trình bày:* Ngày 08/9/2016, hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, lô đất tọa lạc tại phường T3, thành phố B1.

Hồ sơ gồm có:

- Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường T3 xác nhận ngày 13/10/2016.

- Phiếu lấy ý kiến khu dân cư về nguồn gốc và thời điểm sử dụng đất được Ủy ban nhân dân phường T3 xác nhận ngày 10/10/2016.

- Biên bản xác định ranh giới, mốc giới sử dụng đất.

- Danh sách công khai được Ủy ban nhân dân phường T3 xác nhận ngày 29/9/2016.

Căn cứ hồ sơ nêu trên, ngày 22/11/2016, hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X được Ủy ban nhân dân thành phố B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295 đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 24/11/2016, ông Bùi Tấn C lập hợp đồng tặng cho thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị X và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B1 chỉnh lý biến động ngày 28/11/2016 sang tên bà Nguyễn Thị X.

Việc Uỷ ban nhân dân thành phố B1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên được thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của pháp luật đất đai.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng yêu cầu Công ty TNHH Thương

mại LPG H1 phải trả nợ và yêu cầu xử lý tài sản thể chấp thì Ủy ban nhân dân thành phố B1 đề nghị Tòa án căn cứ các tài liệu chứng cứ của các bên liên quan và kết quả xác minh thực tế để giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Người đại diện của Ngân hàng TMCP B2 - Chi nhánh Đắk Lắk trình bày:* Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 148295, thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, do Ủy ban nhân dân thành phố B1 cấp ngày 22/11/2016 thuộc sở hữu của bà Nguyễn Thị X hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP B2 - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của người khác số 1229169.A.17.HĐTC.ĐL, ngày 07/9/2017 giữa bà Nguyễn Thị X, Công ty TNHH TM LPG H1 và Ngân hàng TMCP B2 – Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk, để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH TM LPG H1 (do bà Nguyễn Thị X làm Giám đốc) theo Hợp đồng tín dụng số 1018/2017/HĐTD1/BVB25 ngày 07/9/2017 và Khế ước nhận nợ ngay 30/5/2018 ký giữa Ngân hàng TMCP B2 - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk và Công ty TNHH TM LPG H1.

Ngân hàng TMCP B2 chi nhánh tỉnh Đắk Lắk nhận thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận số CE 148295 do Ủy ban nhân dân thành phố B1 cấp ngày 22/11/2016 trên cơ sở tài sản này thuộc sở hữu và sử dụng của bà Nguyễn Thị X và việc nhận thế chấp tài sản này được thực hiện theo các quy định của pháp luật. Việc nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị X sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng TMCP B2.

Nay Ngân hàng có yêu cầu độc lập như sau:

1. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk buộc Công ty TNHH Thương mại LPG H1 phải thanh toán cho Ngân hàng toàn bộ số tiền nợ gốc, nợ lãi và các khoản phát sinh liên quan đến hợp đồng tín dụng số 1018/2017/HĐTD1ZBVB25 và Khế ước nhận nợ số 1018.02/2017/KUNN1/ BVB25, với số tiền tạm tính đến ngày 24/8/2021 là 3.000.000.000 đồng nợ gốc và 1.155.823.518 đồng nợ lãi, và tiếp tục tính lãi theo thỏa thuận cho đến ngày thanh toán xong nợ cho Ngân hàng.

2. Sau khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu Công ty H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 1229169.A.17.HĐTC.ĐL, ngày 07/9/2017 giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị X.

Vụ án này đã được xét xử sơ thẩm tại Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2020/DSST, ngày 18/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Sau đó, bị

đơn bà Nguyễn Thị X kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà X; Ngân hàng TMCP B2 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; Văn phòng công chứng Đ kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét khách quan lại vụ án. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 11/2020/DS-PT, ngày 03/11/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

Từ những nội dung đã được xác định nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 24-8-2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 34; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 147; Điều 157; Điều 161; Điều 165; khoản 2 Điều 244; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 95; Điều 99; Điều 100 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ các Điều 122; 123; 129; 131; 457; 459; 463; 466 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Áp dụng 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Tấn C.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, công chứng số 012408, quyển số 11/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2016 về việc tặng cho tài sản giữa ông Bùi Tấn C tặng cho bà Nguyễn Thị X đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ 79, có diện tích 109,9m^2 tọa lạc tại phường T3, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Tấn C về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295, do Ủy ban nhân dân thành phố B1 cấp ngày 22/11/2016 cho hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B2 - Chi nhánh Đắk Lắk.

Buộc Công ty TNHH Thương mại LPG H1 phải trả cho Ngân hàng TMCP B2 - Chi nhánh Đắk Lắk tổng số tiền 4.155.823.518 đồng (nợ gốc là 3.000.000.000 đồng và nợ lãi tạm tính đến ngày 24/8/2021 là 1.155.823.518

đồng).

Kể từ ngày 25/8/2021, Công ty TNHH Thương mại LPG H1 còn phải tiếp tục chịu lãi suất theo lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc trên.

[3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B2 - Chi nhánh Đắk Lắk về việc đề nghị Tòa án tuyên quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay là thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295 do Ủy ban nhân dân thành phố B1 cấp cho hộ ông Bùi Tấn C, bà Nguyễn Thị X ngày 22/11/2016, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận biến động ngày 28/11/2016 mang tên bà Nguyễn Thị X.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 1229169.A.17.HĐTC.ĐL ngày 07/9/2017, giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị X đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295, do Ủy ban nhân dân thành phố B1 cấp cho hộ ông Bùi Tấn C, bà Nguyễn Thị X ngày 22/11/2016, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận biến động ngày 28/11/2016 mang tên bà Nguyễn Thị X, là vô hiệu.

Buộc Ngân hàng TMCP B2 phải trả lại cho ông Bùi Tấn C, bà Nguyễn Thị X, nhưng tạm giao cho ông Bùi Tấn C quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295, do Ủy ban nhân dân thành phố B1 cấp cho hộ ông Bùi Tấn C, bà Nguyễn Thị X ngày 22/11/2016, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận biến động ngày 28/11/2016 mang tên bà Nguyễn Thị X.

Bà Nguyễn Thị X, ông Bùi Tấn C có quyền khởi kiện yêu cầu chia tài sản của vợ chồng sau ly hôn trong vụ án khác khi có yêu cầu.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, vào ngày 01 tháng 9 năm 2021, Ngân hàng TMCP B2 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, vào ngày 07 tháng 9 năm 2021 Văn phòng Công chứng Đ, đều có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm.

Văn phòng công chứng Đ trình bày lý do kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Văn phòng công chứng Đ; do vậy yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại vụ án một cách triệt để, đảm bảo công bằng cho các đương sự.

Đối với Ngân hàng TMCP B2 kháng cáo đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm,

lý do kháng cáo cho rằng Bản án sơ thẩm đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng; do vậy yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hoặc sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Văn phòng Công chứng Đ và Ngân hàng TMCP B2 giữ nguyên kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Tại giai đoan xét xử phúc thẩm, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Văn phòng Công chứng Đ và Ngân hàng TMCP B2 giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào hồ sơ vụ án, các tài liệu chứng cứ đã được xem xét, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1]. Xem xét kháng cáo của Văn phòng Công chứng Đ, xét thấy: Ngày 24/11/2016, Văn phòng Công chứng Đ đã công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Tấn C (bên tặng cho) và bà Nguyễn Thị X (bên nhận tặng cho). Do có tranh chấp hợp đồng giữa ông C với bà X, ông C yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nói trên. Căn cứ Kết luận Giám định số 132/PC 09 ngày 28/11/2018 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk đã kết luận chữ ký, chữ viết và dấu vân tay trong văn bản Hợp đồng nói trên không phải do ông C viết ra, sau khi có kết quả giám định bà X, Văn phòng công chứng Đ cũng không có ý kiến gì. Như vậy, Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông C và bà X bị vô hiệu do không tuân thủ pháp luật theo quy định tại các điều 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 48 Luật Công chứng năm 2014. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Tấn C tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C và bà X được Văn phòng Công chứng Đ công chứng ngày 24/11/2016 vào sổ CH012009 bị vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Căn cứ quy định tại khoản 3, Điều 26; Điều 37 Bộ luật Tố tụng dân sự và theo yêu cầu khởi kiện tại Đơn khởi kiện của ông Bùi Tấn C (Bút lục số 12) thì việc giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm đúng quy định của pháp luật, không vượt quá phạm vi khởi kiện của ông C.

Do vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Văn phòng Công chứng Đ, giữ nguyên nội dung của Bản án sơ thẩm, tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C, bà X bị vô hiệu.

[2]. Xem xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP B2, xét thấy:

Ngân hàng TMCP B2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Nội dung yêu cầu của Ngân hàng TMCP B2 gồm:

- Buộc Công ty TNHH thương mại LPG H1 do bà Nguyễn Thị X đại diện theo pháp luật phải trả cho Ngân hàng TMCP B2 cả gốc và lãi tính đến ngày 24/8/2021 số tiền là 4.155.823.518 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu này của Ngân hàng TMCP B2 là có căn cứ, đúng pháp luật.

- Đối với yêu cầu Tòa án tuyên quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mãi tài sản đảm bảo cho khoản vay này là thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295 do UBND thành phố Buôn Ma Thuộc cấp cho ông C, bà X; sau đó ngày 28/11/2016 được chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị X đồng thời tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng số 1229169.A.17.HĐTC.ĐL ngày 07/9/2017 giữa Ngân hàng TMCP B2 với bà Nguyễn Thị X.

Xét thấy, vào thời điểm giữa Ngân hàng TMCP B2 với bà Nguyễn Thị X lập hợp đồng thế chấp số 1229169.A.17.HĐTC.ĐL đối với thửa đất số 61 nói trên thì trên thửa đất có ngôi nhà do ông Bùi Tấn C đang trực tiếp quản lý, sử dụng và kinh doanh tại nhà đất nói trên, nhưng phía Ngân hàng đã không tiến hành kiểm tra tài sản trên đất, làm rõ việc ông C đang quản lý, sử dụng tài sản trên thửa đất và hỏi ý kiến của ông C việc bà X là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH TM LPG H1 đã dùng làm tài sản thế chấp cho Ngân hàng TMCP B2 là không ngay tình, đồng thời như đã nhận định ở trên Hợp đồng tặng cho tài sản quyền sử dụng đất giữa ông C và bà X bị vô hiệu. Do vậy bản án sơ thẩm đã không chấp nhận một phần nội dung yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B2 liên quan việc thế chấp, phát mãi tài sản quyền sử dụng đối với thửa đất là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ các nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Văn phòng Công chứng Đ và Ngân hàng TMCP B2, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Do không chấp nhận kháng cáo nên Văn phòng Công chứng Đ và Ngân hàng TMCP B2 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Văn phòng Công chứng Đ và kháng cáo của Ngân hàng TMCP B2, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 24-8-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 30; khoản 4 Điều 34; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 147; Điều 157; Điều 161; Điều 165; khoản 2 Điều 244; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 95; Điều 99; Điều 100 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ các Điều 122; 123; 129; 131; 457; 459; 463; 466 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29 tháng 12 năm 2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm và Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm.

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Tấn C.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, công chứng số 012408, quyển số 11/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2016 về việc tặng cho tài sản giữa ông Bùi Tấn C tặng cho bà Nguyễn Thị X đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ 79, có diện tích 109,9m^2 tọa lạc tại phường T3, thành phố B1, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Tấn C về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295, do Ủy ban nhân dân thành phố B1 cấp ngày 22/11/2016 cho hộ ông Bùi Tấn C và bà Nguyễn Thị X.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B2 - Chi nhánh Đắk Lắk.

Buộc Công ty TNHH Thương mại LPG H1 phải trả cho Ngân hàng TMCP B2 - Chi nhánh Đắk Lắk tổng số tiền 4.155.823.518 đồng (nợ gốc là 3.000.000.000 đồng và nợ lãi tạm tính đến ngày 24/8/2021 là 1.155.823.518 đồng).

Kể từ ngày 25/8/2021, Công ty TNHH Thương mại LPG H1 còn phải tiếp tục chịu lãi suất theo lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc trên.

[3] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP B2 - Chi nhánh Đắk Lắk về việc đề nghị Tòa án tuyên quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền kê biên, phát mại tài sản bảo đảm cho khoản vay là thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE

148295 do Ủy ban nhân dân thành phố B1 cấp cho hộ ông Bùi Tấn C, bà Nguyễn Thị X ngày 22/11/2016, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận biến động ngày 28/11/2016 mang tên bà Nguyễn Thị X

Tuyên bố hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ của người khác số 1229169.A.17.HĐTC.ĐL ngày 07/9/2017, giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị X đối với thửa đất số 61, tờ bản đồ số 79, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295, do Ủy ban nhân dân thành phố B1 cấp cho hộ ông Bùi Tấn C, bà Nguyễn Thị X ngày 22/11/2016, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận biến động ngày 28/11/2016 mang tên bà Nguyễn Thị X, là vô hiệu.

Buộc Ngân hàng TMCP B2 phải trả lại cho ông Bùi Tấn C, bà Nguyễn Thị X, nhưng tạm giao cho ông Bùi Tấn C quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 148295, do Ủy ban nhân dân thành phố B1 cấp cho hộ ông Bùi Tấn C, bà Nguyễn Thị X ngày 22/11/2016, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xác nhận biến động ngày 28/11/2016 mang tên bà Nguyễn Thị X.

Bà Nguyễn Thị X, ông Bùi Tấn C có quyền khởi kiện yêu cầu chia tài sản của vợ chồng sau ly hôn trong vụ án khác khi có yêu cầu.

Các quyết định khác về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm không có kháng nghị kháng cáo có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng nghị, kháng cáo.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Áp dụng Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTV/QH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, Văn phòng Công chứng Đ và Ngân hàng TMCP B2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí, Văn phòng Công chứng Đ đã nộp đủ tại biên lai số 0007526 ngày 17/9/2021; Ngân hàng TMCP B2 đã nộp đủ tại biên lai số 0007524 ngày 14/9/2021 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Trương Công Thi