

Bản án số: 609/2020/DS-PT

Ngày 12 tháng 11 năm 2020

“V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ, hủy giấy chứng nhận
QSDĐ đất; hủy chính lý và hợp đồng
tín dụng”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Công

Các thẩm phán: Ông Đặng Văn Ý

Ông Võ Văn Khoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Ngày 12 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 399/2020/TLPT-DS ngày 28 tháng 7 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy chính lý và hợp đồng tín dụng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 10/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3833/2020/QĐ-PT ngày 16 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Tấn P, sinh năm 1979 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Bình Lợi, xã Hòa Khánh Đông, huyện Đ, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Mai Thanh N, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Số 43 Ô 6, Khu B, thị trấn Đức Hòa, huyện Đ, tỉnh L (Văn bản ủy quyền ngày 20/3/2017) – Có mặt;

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Tấn L, sinh năm 1987 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Nhơn Hòa 1, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đ, tỉnh L.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1975 – Có mặt;

Địa chỉ: Ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đ, tỉnh L.

3.2. Ông Nguyễn Ngọc N¹, sinh năm 1976 – Có mặt;

Địa chỉ: Ấp Tràm Lạc, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đ, tỉnh L;

3.3. Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H (viết tắt HD Bank);

Người đại diện hợp pháp: Bà Đỗ Thị Thành Q – Phó phòng Giám sát nợ - Trung tâm xử lý nợ (Văn bản ủy quyền số 1482/2020/QĐ-TGD ngày 08/4/2020 và văn bản ủy quyền ngày 11/11/2020) – Có mặt;

3.4. Bà Nguyễn Thị Dạ T, sinh năm 1987 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp 2, xã Bình Hưng Hòa, huyện Đ, tỉnh L.

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Dạ T: Ông Nguyễn Tấn L – bị đơn (Văn bản ủy quyền ngày 06/7/2017) – Vắng mặt.

3.5. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1992 – Vắng mặt;

Trú ấp Văn Thủy 1, xã Cam Phước Tây, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa;

3.6. Ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1988 – Vắng mặt;

3.7. Bà Cao Thị Mỹ C, sinh năm 1989 – Vắng mặt;

3.8. Anh Nguyễn Gia H², sinh năm 2014 – Vắng mặt;

3.9. Ông Nguyễn Thái H³, sinh năm 1984 – Vắng mặt;

3.10. Bà Nguyễn Thị Huyền T¹, sinh năm 1989 – Vắng mặt;

3.11. Chị Nguyễn Ngọc H⁴, sinh năm 2013 – Vắng mặt;

3.12. Anh Nguyễn Quốc H⁵, sinh năm 2015 – Vắng mặt;

3.13. Bà Voòng Thị L¹, sinh năm 1965 – Vắng mặt;

3.14. Ông Nguyễn Chí C, sinh năm 1988 – Vắng mặt;

3.15. Ông Nguyễn Chí T², sinh năm 1996 – Vắng mặt;

Đều trú ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đ, tỉnh L.

3.16. Chị Nguyễn Thị Như N, sinh năm 2001 – Vắng mặt;

3.17. Cụ Huỳnh Thị T³, sinh năm 1933 – Vắng mặt;

Đều trú ấp Tràm Lạc, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đ, tỉnh L;

3.18. Bà Nguyễn Thị H¹, sinh năm 1972 – Vắng mặt;

Địa chỉ: ấp Lập Thành, xã Hòa Khánh Tây, huyện Đ, tỉnh L;

3.19. Ông Lại Triệu L², sinh năm 1964 – Vắng mặt;

Địa chỉ: Căn hộ A15-08 Tầng 15, Khối A, chung cư An Phú 961-973/1 Hậu Giang, Phường 11, Quận 6, Thành phố H;

3.20. Ông Trương Văn K, sinh năm 1973 – Vắng mặt;

Địa chỉ: 458 Gia Phú, Phường 3, Quận 6, Thành phố H;

3.21. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L - Có đơn vắng mặt;

3.22. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ – Vắng mặt

3.23. Văn phòng công chứng Lư Thành D - Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 404 ấp Chánh Hội, xã Tân Mỹ, huyện Đ, tỉnh L;

3.24. Văn phòng công chứng Đ - Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

Địa chỉ: 117 Khu phố 3, thị trấn Đông Thành, huyện Đ, tỉnh L;

3.25. Văn phòng công chứng Võ Văn N (Trước đây là Phòng công chứng số 4) - Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

Địa chỉ: 239 ĐT823, Ô 5, Khu B, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đ, tỉnh L;

3.26. Văn phòng công chứng Trần Văn C (Trước đây là Văn phòng công chứng Đ) - Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

Địa chỉ: Ấp Bình Tiên 1, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đ, tỉnh L.

3.27. Văn phòng công chứng Lương Khánh L – Vắng mặt;

Địa chỉ: Số 795 Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6, Thành phố H.

4. *Người kháng cáo:*

4.1. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc N¹.

4.2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 24/3/2017, ngày 29/5/2017 của nguyên đơn ông Huỳnh Tấn P và người đại diện trình bày:

Khoảng tháng 10/2016, ông cho ông Búa vay 100.000.000 đồng và thỏa thuận ông B chuyển nhượng cho ông các thửa đất số 20, 21, 22 tờ bản đồ số 1, ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đ do ông B đứng chủ quyền để đảm bảo cho khoản vay trên. Giấy cam kết có nội dung ông B được mua lại tài sản với giá 160.000.000 đồng và đã giao nhận đủ tiền. Vì bận làm ăn ở Thành phố Hồ Chí Minh nên ông nhờ ông Nguyễn Tấn L đứng tên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B, được Văn phòng công chứng Lư Thành D công chứng số 669, quyền số 01 ngày 22/01/2016. Ông L kê khai và được cập nhật trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 25/11/2016, sau đó ông L có đơn nên đã được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 967953 ngày 08/02/2017 thửa 20; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 967955 ngày 08/02/2017 thửa 21 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 967954 ngày 08/02/2017 thửa 22; Ông đã nhiều lần yêu cầu ông L chuyển các thửa đất trên lại cho ông nhưng ông L né tránh, không thực hiện.

Hiện trên thửa đất 21, 22 có các hộ Nguyễn Văn B, Nguyễn Hoàng V, Vòng Thị L¹, Nguyễn Thị Huyền T¹ đang ở; thửa 20 có mồ mả người thân của ông B. Vì ông B ký hợp đồng chuyển nhượng đất là để đảm bảo khoản vay giữa ông B với ông, ông với ông B sẽ tự thỏa thuận số tiền vay này.

Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vô hiệu các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 20, 21, 22 giữa ông B với ông L, giữa ông L, bà T với bà Nguyễn Thị Thu H, giữa bà Nguyễn Thị Thu H (ủy quyền cho ông L², ông K) với ông Nguyễn Ngọc N¹; Hủy các thông báo cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính các thửa đất tranh chấp trên; Hủy các hợp đồng ủy quyền giữa ông L bà T với bà Nguyễn Thị H¹, giữa bà Nguyễn Thị H¹ với ông L², giữa ông L² với ông K; Hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H với HD Bank; Hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 967953; CG 967954; CG 967955 và cho ông được kê khai đăng ký quyền sử dụng đất các thửa 20, 21, 22 nêu trên.

Bị đơn ông Nguyễn Tấn L trình bày: Ông làm ăn chung với ông P từ tháng 10/2016. Khoảng tháng 11/2016, ông P giới thiệu ông nhận chuyển nhượng mảnh đất của ông B gồm các thửa đất số 20, 21, 22 với giá 350.000.000 đồng. Ông P nói có quen với ông B nên đề nghị ông để ông P trực tiếp giao dịch để được bán giá rẻ thì ông đồng ý. Không biết vì lý do gì mà ông P không cho ông gặp trực tiếp ông B. Ông P và ông B nói chuyện xong thì ông P có chỉ cho ông xem ranh đất trước khi mua. Ông giao cho ông P đủ 350.000.000 đồng tại quán cà phê và ông trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông B tại Văn phòng công chứng. Ông nhờ dịch vụ chuyển tên, đo đạc chỉ phí 10.000.000 đồng không ai ngăn cản. Đến ngày 08/02/2017 ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đầu năm 2017 ông đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu H hết cả 3 thửa đất trên với giá

550.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng Đ. Ông đã giao giấy tờ đất cho bà Nguyễn Thị Thu H và nhận đủ tiền.

Khoảng tháng 5/2017, bà Nguyễn Thị Thu H báo cho ông biết sai vị trí đất, các thửa đất ông P chỉ cho ông là đất trồng năm liền kề 3 thửa đất mà ông B chuyển nhượng cho ông thì có nhà cửa, mồ mã trên đất nên ông liên lạc với ông P nhiều lần nhưng không được thì ông biết ông bị ông P lừa, nhưng do bà Nguyễn Thị Thu H không làm khó khăn nên ông không kiện ông P hành vi lừa đảo. Ông đã chuyển nhượng đất lại cho người khác nên ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phát.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B trình bày: Năm 2016, ông nhờ ông T⁴ giới thiệu ông vay của ông P 100.000.000 đồng dưới hình thức chuyển nhượng các thửa đất số 20, 21 và 22 cho ông L như yêu cầu của ông P để đảm bảo cho khoản tiền vay, vì ông P nói nếu thế chấp thì Văn phòng công chứng sẽ không công chứng. Ngày 22/11/2016, ông đến Văn phòng công chứng Lư Thành D thì người ký hợp đồng là ông L, ông có hỏi thì ông P bảo cứ ký đi, không có việc gì đâu. Do thấy ông P đi với ông L nên ông ký hợp đồng và ký biên nhận 100.000.000 đồng, nhưng thực chất ông chỉ nhận 88.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng với ông L thì ông P có đưa cho ông “Giấy cam kết” trong thời hạn 05 năm được chuộc lại đất với số tiền 160.000.000 đồng. Ông yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với bà Nguyễn Thị Thu H, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Nguyễn Thị Thu H, hủy các hợp đồng thế chấp đất với Ngân hàng và công nhận quyền sử dụng cho ông các thửa đất trên, ông sẽ hoàn trả đầy đủ tiền vay cho ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: Việc bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất 20, 21 và 22 của ông L đã thanh toán tiền đầy đủ và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đ cấp nhật, chỉnh lý xong và bà đã thế chấp thửa 21 và 22 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H – Chi nhánh Tân Phú. Do đó, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P và yêu cầu của ông B. Khi nào bà chuyển nhượng đất thì bà sẽ thanh toán nợ cho Ngân hàng. Nếu Tòa chấp nhận yêu cầu của ông P, ông B thì bà sẽ kiện ông L trong vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Voòng Thị L¹ trình bày: Nguồn gốc các thửa đất số 20, 21 và 22 của cụ Huỳnh Thị T³ (Tên khác: T³) đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1997. Năm 2007, cụ T³ cấm cọc ranh chia đất cho các con nhưng chưa tách quyền sử dụng đất. Năm 2005, do tuổi cao nên cụ T³ chuyển cho ông B đại diện đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được anh chị em trong gia đình đồng ý. Hiện trên đất có 04 căn nhà của 04 hộ gia đình gồm: Hộ bà Voòng Thị L¹; hộ Nguyễn Hoàng V; hộ Nguyễn Thái H³ và hộ Nguyễn Văn B. Nhà của bà xây năm 2010, đến năm 2017 đi làm thủ tục tách quyền sử dụng đất thì mới biết ông B đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông L. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P. Bà chấp nhận để sau này ông B tách quyền sử dụng đất cho bà và bà xin vắng mặt tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thái H³ trình bày: Nguồn gốc đất như bà Voòng Thị L¹ trình bày là đúng. Cha vợ anh là Nguyễn Văn C¹ (đã chết) được cụ T³ cho đất từ năm 2007, đến năm 2015 cất nhà nhưng chưa làm thủ tục

sang tên. Anh không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P. Anh chấp nhận đề sau này ông B tách quyền sử dụng đất cho anh và anh xin vắng mặt tại Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc N¹ trình bày: Ông nhận chuyển nhượng thửa đất số 20 của bà H với giá 585.000.000 đồng (Giá ghi trên hợp đồng chỉ 20.000.000 đồng là để giảm thuế) được Văn phòng công chứng Đ công chứng, ông đã thanh toán đủ tiền và đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai xác nhận ngày 06/9/2018. Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P và yêu cầu của ông B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan HD Bank trình bày: Bà Nguyễn Thị Thu H ký Hợp đồng số 5559/17/HĐBĐ-016 ngày 27/4/2017, chứng thực 4419 và đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Đ số 2573 thế chấp thửa đất số 21 và thửa số 22 để vay 300.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 6484/17/HĐTDTDH-CN/016 ngày 05/5/2017 và 200.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 6486/17/HĐTDTDH-CN/016 ngày 05/5/2017. Tính đến ngày 25/7/2018, bà H còn nợ HD Bank vốn gốc 474.999.971 đồng, lãi 55.557.511 đồng, tổng cộng 530.557.482 đồng. HD Bank yêu cầu Tòa án buộc bà H thanh toán nợ và cho HD Bank xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Đ trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B với ông Nguyễn Tấn L được công chứng ngày 22/11/2016. Sau khi kiểm tra hồ sơ, Chi nhánh đã thẩm định và trình Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L các thửa đất số 20, 21, 22 là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Công văn số 1994/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 17/7/2019 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L trình bày: Việc cấp cho ông Nguyễn Tấn L các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 20, 21 và 22 do nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn B là đúng trình tự, thủ tục.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 10/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh L đã quyết định:

Căn cứ vào các điều 26, 34, 35, 147, 157, 165, 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 4 Điều 32 Luật tố tụng hành chính 2015; Khoản 1 khoản 2 Điều 50 Luật Đất đai năm 2003; Điều 100 và Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; 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. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn P về việc được kê khai đăng ký quyền sử dụng đất tại các thửa số 20, 21, 22, tờ bản đồ số 01, ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đ, tỉnh L;

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Tấn P đối với ông Nguyễn Tấn L về việc “Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy chỉnh lý, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các quyết định hành chính có liên quan, hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”;

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B về việc yêu cầu “Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy chỉnh lý, hủy Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất và các quyết định hành chính có liên quan, hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”;

3.1. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Nguyễn Văn B với ông Nguyễn Tấn L về việc chuyển nhượng thửa đất số 20, 21, 22, tờ bản đồ số 01, ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đ, tỉnh L được Văn phòng công chứng Lư Thành D công chứng số 669, quyền 01/2016-TP/CC/HĐGD ngày 22/01/2016;

3.2. Hủy Thông báo về việc cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Đ đối với các thửa đất số 20, 21, 22, tờ bản đồ số 01, ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đ, tỉnh L từ ông Nguyễn Văn B sang ông Nguyễn Tấn L;

3.3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CG 967953, CG 967954 và CG 967955 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cùng ngày 08/02/2017 cho ông Nguyễn Tấn L;

3.4. Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông Nguyễn Tấn L, Nguyễn Thị Dạ T với Nguyễn Thị H¹ do Văn phòng công chứng Lư Thành D công chứng số 188, quyền 01/2017-TP/CC/HĐGD ngày 03/3/2017 về việc giao quyền định đoạt các thửa đất số 20, 21, 22, tờ bản đồ số 01, ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đ, tỉnh L;

3.5. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa số 20, 21, 22, tờ bản đồ số 01, ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đ, tỉnh L giữa ông Nguyễn Tấn L, Nguyễn Thị Dạ T do Nguyễn Thị H¹ đại diện với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu H do Văn phòng công chứng Đ công chứng số 770, quyền 01/2017-TP/CC/HĐGD ngày 31/3/2017;

3.6. Hủy chỉnh lý biến động trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 967953, CG 967954 và CG 967955 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cùng ngày 08/02/2017 từ Nguyễn Tấn L sang bà Nguyễn Thị Thu H được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Đ chỉnh lý ngày 10/4/2017;

3.7. Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5559/17/HĐBĐ-016 ngày 27/4/2017 giữa Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H với bên thế chấp là bà Nguyễn Thị Thu H, hợp đồng công chứng số 4419, quyền số 9 TP/CC/HĐBĐ của Phòng Công chứng số 4, tỉnh L đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 01, ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đ, tỉnh L, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Đ, tỉnh L số thứ tự 2573, quyền số 01;

3.8. Hủy Hợp đồng ủy quyền số 04071 do Văn phòng công chứng Lương Khánh L công chứng ngày 16/8/2017 giữa Nguyễn Thị Thu H với Lại Triệu L² đối với thửa 20, tờ bản đồ số 01, ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đ, tỉnh L;

3.9. Hủy Hợp đồng ủy quyền số 03022 do Văn phòng công chứng Lương Khánh L công chứng ngày 23/5/2018 giữa Lại Triệu L² với Trương Văn K đối với thửa 20, tờ bản đồ số 01, ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đ, tỉnh L;

3.10. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 20, tờ bản đồ số 01, ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đ, tỉnh L giữa Nguyễn Thị Thu H ủy quyền Lại Triệu L² và đại diện ông L² là ông Trương Văn K ký kết với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc N¹ được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 24269, quyền số 08 TP/CC/HĐGD ngày 07/8/2018;

3.11. Hủy chỉnh lý biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất thửa số 20, tờ bản đồ số 01, ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đ, tỉnh L sang ông Nguyễn Ngọc N¹.

4. Ghi nhận ông Nguyễn Văn B và Huỳnh Tấn P đã giải quyết xong số tiền trong hợp đồng vay.

5. Ghi nhận việc ông Nguyễn Tấn L, Nguyễn Ngọc N¹, Nguyễn Thị Thu H không yêu cầu giải quyết hậu quả của các hợp đồng vô hiệu. Các đương sự được quyền tranh chấp trong vụ án khác.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H đối với bà Nguyễn Thị Thu H về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

6.1. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải trả cho Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H: Số tiền trong hợp đồng số L17050409391 là 395.635.810 đồng, bao gồm vốn 274.999.971 đồng, lãi trong hạn 70.006.258 đồng, lãi quá hạn 50.269.554 đồng; Số tiền trong hợp đồng số L170504093911 là 297.251.834 đồng, bao gồm vốn 200.000.000 đồng, lãi trong hạn 15.122.740 đồng, lãi quá hạn 82.128.834 đồng; Tổng cộng hai khoản nợ vay và lãi đến ngày 19/5/2020 là 692.887.388 đồng.

6.2. Bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ chịu lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã lý tiếp sau ngày 19/5/2020.

6.3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong bà H còn phải chịu lãi suất theo thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng đã ký.

6.4. Vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5559/17/HĐBĐ-016 ngày 27/4/2017 giữa Ngân hàng TMCP phát triển Thành phố H với bên thế chấp là bà Nguyễn Thị Thu H, hợp đồng công chứng số 4419, quyền số 9 TP/CC/HĐBĐ của Phòng Công chứng số 4, tỉnh L đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 01, ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đ, tỉnh L;

6.5. Không chấp nhận tài sản thế chấp là thửa số 22, tờ bản đồ số 01, ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đ, tỉnh L vì chưa đủ giá trị pháp lý;

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí đo đạc, định giá; về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/6/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc N¹ có đơn kháng cáo yêu cầu công nhận thửa đất số 20 cho ông.

Ngày 22/6/2020, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan HD Bank có đơn kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và cho HD Bank xử lý tài sản thế chấp gồm thửa 21 và 22 để thu hồi nợ.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Nguyễn Ngọc N¹ giữ nguyên kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 20 giữa ông với bà Nguyễn Thị Thu H và công nhận thửa đất số 20 cho ông, vì khi nhận chuyển nhượng ông không biết đất đang có tranh chấp và ông đã thanh toán đủ tiền cho bà H. Ông có thấy 01 ngôi mộ trên đất nhưng ông với bà H thỏa thuận chỉ chuyển nhượng phần đất trống, không chuyển nhượng phần có mồ mả. Đề nghị Tòa án xem xét ông P, ông L và ông B đã có lời khai không trung thực. Ông xác định nếu hợp đồng bị vô hiệu thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả trong vụ án này, mà ông sẽ tự giải quyết hậu quả với bà H hoặc khởi kiện bà H trong vụ kiện khác.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H giữ nguyên kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp thửa 21, 22 giữa Ngân hàng với bà Nguyễn Thị Thu H và cho Ngân hàng xử lý tài sản thế chấp là thửa 21, 22 để thu hồi nợ. Trang bổ sung thửa đất số 22 có đóng dấu giáp lai của Ngân hàng nên có giá trị. Bản án sơ thẩm không đưa ra được cơ sở pháp lý để không áp dụng Điều 133 Bộ luật dân sự và Công văn số 64 của Tòa án nhân dân tối cao.

Ông Mai Thanh N đề nghị xem xét lúc coi đất thì ông N¹ đã thấy có mồ mã trên đất, bà Thu H không trung thực khi thế chấp đất để vay tiền của Ngân hàng và HD Bank không thẩm định thực tế, nên ông không đồng ý kháng cáo của ông N¹ và không đồng ý kháng cáo của HD Bank.

Ông Nguyễn Văn B không đồng ý kháng cáo của ông N¹ và không đồng ý kháng cáo của HD Bank.

Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến Hội đồng xét xử phúc thẩm và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Đơn kháng cáo hợp lệ. Về nội dung đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc N¹ và đơn kháng cáo của Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H đảm bảo hình thức, thời hạn, đủ điều kiện giải quyết phúc thẩm.

Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn có một số đương sự vắng mặt không lý do nên việc xét xử vẫn tiến hành theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vào thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 10/6/2020 thì người đại diện theo pháp luật của HD Bank là ông Phạm Quốc T³ (bút lục 277) và người đại diện theo ủy quyền là bà Trần Quế Sơn T⁴ (bút lục 276) nhưng Bản án sơ thẩm lại xác định người đại diện theo pháp luật của HD Bank là ông Nguyễn Hữu Đ và người đại diện theo ủy quyền là bà Đỗ Thị Thành Q (bút lục 292) là không đúng. Tuy nhiên, tại văn bản ủy quyền số 1482/2020/QĐ-TGD ngày 08/4/2020 và văn bản ủy quyền ngày 11/11/2020, HD Bank đã tiếp tục ủy quyền cho bà Đỗ Thị Thành Q đại diện và tại phiên tòa phúc thẩm cũng không có khiếu nại về vấn đề này, nên việc sai sót của cấp sơ thẩm không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự, vì vậy không nhất thiết phải hủy Bản án sơ thẩm.

[2] Vào tháng 4/2018, Tòa án đã có thông báo cho bà Nguyễn Thị Thu H biết thửa đất số 20 có tranh chấp (Thông báo số 185/TB-TLVA ngày 04/4/2018), nhưng đến ngày 07/8/2018 bà Nguyễn Thị Thu H vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 20 đang có tranh chấp cho ông Nguyễn Văn N¹. Do đó, tuy ông Nguyễn Ngọc N¹ trình bày khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 20 thì ông không biết đất đang có tranh chấp, nhưng bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Thu H biết rõ đất đang có tranh chấp, nên không có căn cứ để xác định việc chuyển nhượng đất là ngay tình. Mặt khác, tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/6/2018 (bút lục 368, 369) thể hiện trên phần đất thửa số 20 đang tồn tại 01 nhà mồ và 04 ngôi mộ của người thứ ba, nhưng việc chuyển nhượng đất lại không có ý kiến của chủ sở hữu hợp

pháp các vật kiến trúc trên đất, nên quyền sử dụng đất không thể chuyển giao cho người nhận chuyển nhượng bình thường và đầy đủ quyền sử dụng của mình. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật dân sự. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn N¹.

Tại Biên bản hòa giải ngày 10/6/2020 (bút lục 438) và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 19/5/2020 (bút lục 459) ông Nguyễn Văn N¹ trình bày nếu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Nguyễn Thị Thu H bị vô hiệu thì ông cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, mà ông sẽ khởi kiện bà H ở vụ kiện khác, nên cấp sơ thẩm đã không xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu là đúng quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự; Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, ông Nguyễn Văn N¹ vẫn giữ nguyên ý kiến, nên cần được tôn trọng.

[3] Bà Nguyễn Thị Thu H thế chấp thửa đất số 21 để vay tiền của HD Bank, được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Đ chứng nhận ngày 27/4/2017, tuy nhiên trên thửa đất thế chấp (thửa số 21) đang tồn tại các căn nhà ở và các vật kiến trúc khác của người thứ ba nhưng HD Bank không phát hiện và khi xác lập hợp đồng thế chấp cũng không có ý kiến của chủ sở hữu hợp pháp các tài sản trên đất, nên việc thế chấp không được coi là ngay tình; Đối với việc thế chấp thửa đất số 22 chưa được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Đ chứng nhận, nên chưa đảm bảo thủ tục. Trang bổ sung đăng ký thế chấp thửa đất số 22 có đóng dấu giáp lai của HD Bank, không phải là xác nhận đăng ký thế chấp của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên không có căn cứ để chấp nhận ý kiến của HD Bank tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng có dấu giáp lai của HD Bank nên được xem là đã được đăng ký thế chấp hợp pháp. Do vậy, không có căn cứ để áp dụng Điều 133 Bộ luật dân sự và mục 1 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao theo kháng cáo của HD Bank.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị bác kháng cáo, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[5] Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn P; về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 20, 21, 22 giữa ông Nguyễn Văn B với ông Nguyễn Tấn L, hủy cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tấn L đối với các thửa đất số 20, 21, 22; về việc hủy Hợp đồng ủy quyền giữa Nguyễn Tấn L, Nguyễn Thị Dạ T với Nguyễn Thị H¹ ngày 03/3/2017; về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 20, 21, 22 giữa ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị Dạ T (do bà Nguyễn Thị H¹ đại diện) với bà Nguyễn Thị Thu H, hủy chỉnh lý biên động trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Tấn L sang bà Nguyễn Thị Thu H đối với các thửa đất số 20, 21, 22; về việc hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Thu H với ông Lại Triệu L², hợp đồng ủy quyền giữa ông Lại Triệu L² với ông Trương Văn K đối với thửa 20; về việc ghi nhận ông Huỳnh Tấn P và Nguyễn Văn B đã thỏa thuận giải quyết xong tiền trong hợp đồng vay; về việc ghi nhận ông Nguyễn Tấn L, Nguyễn Ngọc N¹, bà Nguyễn Thị Thu H không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; về việc buộc bà Nguyễn Thị Thu H trả cho HD Bank tiền vốn, tiền lãi đã vay; về chi phí đo đạc, thẩm định, định

giá; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ do chậm thi hành án và nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 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;

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc N¹ và không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Thành phố H; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2020/DS-ST ngày 10/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh L;

2.1. Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 20, tờ bản đồ số 01, ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đ, tỉnh L giữa bà Nguyễn Thị Thu H (ủy quyền cho ông Lại Triệu L² và ông Lại Triệu L² ủy quyền lại cho ông Trương Văn K) ký kết với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc N¹, được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 24269, quyển số 08 TP/CC/HĐGD ngày 07/8/2018;

Hủy chỉnh lý biên động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất thửa số 20, tờ bản đồ số 01, ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đ, tỉnh L sang ông Nguyễn Ngọc N¹.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển Thành phố H xử lý thửa đất số 21 và thửa đất số 22, đều thuộc tờ bản đồ số 01, ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đ, tỉnh L để thu hồi nợ đối với bà Nguyễn Thị Thu H;

Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5559/17/HĐBĐ-016 ngày 27/4/2017 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển Thành phố H với bên thế chấp là bà Nguyễn Thị Thu H được công chứng số 4419, quyển số 9 TP/CC/HĐBĐ của Phòng Công chứng số 4, tỉnh L đối với thửa đất số 21, tờ bản đồ số 01, ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đ, tỉnh L, đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Đ, tỉnh L số thứ tự 2573, quyển số 01;

Vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 5559/17/HĐBĐ-016 ngày 27/4/2017 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển Thành phố H với bên thế chấp là bà Nguyễn Thị Thu H được công chứng số 4419, quyển số 9 TP/CC/HĐBĐ của Phòng Công chứng số 4, tỉnh L đối với thửa đất số 22, tờ bản đồ số 01, ấp Giồng Lớn, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đ, tỉnh L;

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

3.1. Ông Nguyễn Ngọc N¹ phải nộp án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0000968 ngày 23/6/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh L;

3.2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần phát triển Thành phố H phải nộp án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng và được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) theo Biên lai thu số 0000967 ngày 22/6/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh L;

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm về đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn P; về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 20, 21, 22 giữa ông Nguyễn Văn B với ông Nguyễn Tấn L, hủy cập nhật, chỉnh lý hồ sơ địa chính và hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Tấn L đối với các thửa đất số 20, 21, 22; về việc hủy Hợp đồng ủy quyền giữa Nguyễn Tấn L, Nguyễn Thị Dạ T với Nguyễn Thị H¹ ngày 03/3/2017; về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 20, 21, 22 giữa ông Nguyễn Tấn L, bà Nguyễn Thị Dạ T (do bà Nguyễn Thị H¹ đại diện) với bà Nguyễn Thị Thu H, hủy chỉnh lý biên động trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Tấn L sang bà Nguyễn Thị Thu H đối với các thửa đất số 20, 21, 22; về việc hủy hợp đồng ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Thu H với ông Lại Triệu L², hợp đồng ủy quyền giữa ông Lại Triệu L² với ông Trương Văn K đối với thửa 20; về việc ghi nhận ông Huỳnh Tấn P và Nguyễn Văn B đã thỏa thuận giải quyết xong tiền trong hợp đồng vay; về việc ghi nhận ông Nguyễn Tấn L, Nguyễn Ngọc N¹, bà Nguyễn Thị Thu H không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; về việc buộc bà Nguyễn Thị Thu H trả cho HD Bank tiền vốn, tiền lãi đã vay; về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá; về án phí dân sự sơ thẩm; về nghĩa vụ do chậm thi hành án và nghĩa vụ thi hành án không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM ;
- Tòa án nhân dân tỉnh L;
- VKSND tỉnh L;
- Cục THADS tỉnh L;
- Các đương sự;
- Lưu

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

Phạm Văn Công

