

Bản án số 223/2023/DS-PT

Ngày 09/5/2023

*V/v yêu cầu chia thừa kế theo  
pháp luật và hủy giấy chứng  
nhận QSD đất*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG H3 XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Phan Nam

Các Thẩm phán: Ông Phùng Hải Hiệp

Ông Điều Văn Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Minh Tùng, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội: Bà Vũ Thị Thúy, Kiểm sát viên cao cấp;

Ngày 09 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 03/2023/TLPT-DS ngày 13/01/2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng T chấp quyền sử dụng đất vô hiệu*” do có kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Toà án nhân dân tỉnh Hà Giang.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4604/2023/QĐPT-PT ngày 19 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1966 ;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Tạ Thị T1, sinh năm 1971;

Đều trú tại: Tổ 01, thị trấn Y, huyện M, tỉnh Hà Giang (đều có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Bà Viên Thị V, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư V, Đoàn luật sư tỉnh Hà Giang (có mặt);

Trú tại: Số nhà 15, đường HD, tổ 18, phường MK, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

- *Bị đơn*: Anh Lương Văn M, sinh năm 1976 và chị Trịnh Hải Y, sinh năm 1978; cùng trú tại: Tổ 03, phường Q, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang. Anh M ủy quyền cho chị Y, chị Y có mặt tại tòa.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Tạ Thị T1, sinh năm 1971;

Trú tại: Tổ 01, thị trấn Y, huyện M, tỉnh Hà Giang, (có mặt)

2. Ngân hàng X - chi nhánh tỉnh Hà Giang; địa chỉ: Số 101, đường TH, tổ 5, phường NT, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Đại H, Phó Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng X Hà Giang (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Văn phòng công chứng VX; địa chỉ: Số nhà 194, đường NT, tổ 15, phường NT, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang. Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T2, Trưởng Văn phòng, (có đơn xin xét xử vắng mặt);

4. Văn phòng công chứng HK; địa chỉ: số nhà 49, đường 20/8, tổ 7, phường NT, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang. Đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Kim T3, Trưởng Văn phòng, (có đơn xin xét xử vắng mặt);

5. Anh Phạm Văn T4; địa chỉ: Công ty K Số 2-4, ngõ 158, đường Đ, khu DL, thành phố Đài Trung, Đài Loan, vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện ngày 03/12/2018 và quá trình tố tụng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Tạ Thị T1 trình bày:*

Ngày 01/11/2011, bà cùng chồng là ông Phạm Văn T thỏa thuận, ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 863 (sau đây viết tắt là Hợp đồng 863) tại Văn phòng công chứng HK để nhận chuyển nhượng nhà, đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là Giấy CNQSDĐ) số AH 598749 ngày 18/8/2008 mang tên chị Trịnh Hải Y, anh Lương Văn M (cháu gọi bà bằng dì ruột) 01 ngôi nhà 02 tầng 01 tum, trên thửa đất số 27a, tờ bản đồ số 41, diện tích 85,5m<sup>2</sup>, có phía bắc giáp đất ông T7, phía nam giáp đường bê tông, phía đông giáp đất bà T, phía tây giáp đất còn lại của chị Y, anh M; địa chỉ thửa đất: Tổ 3, phường Q, thành phố Hà Giang; với giá ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng (giá thực tế chuyển nhượng là 600.000.000 đồng và trong hợp đồng chỉ ghi tên ông T, không ghi tên bà do bà không mang theo chứng minh nhân dân). Ông bà đã trả cho chị Y, anh M số tiền 400.000.000 đồng ngày 01/11/2011 và 200.000.000 đồng ngày 02/12/2011; các lần giao tiền đều viết giấy nhận tiền và chị Y anh M đã giao nhà + đất cho ông bà quản lý sử dụng từ đó đến nay. Sau đó, bà giao toàn bộ hợp đồng, Giấy CNQSDĐ (gốc) cho chị Y cầm và cùng chị Y đến Trung tâm hành chính công thành phố Hà Giang nộp hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Khoảng 01 tháng sau có anh H2 ở Phòng tài nguyên môi trường thành phố Hà Giang gọi bà ra để đo đạc lại diện tích nhà, đất. Khi đo đạc, chiều rộng thửa đất và ngôi nhà trên thực tế chỉ có rộng 4,9m, không đủ 5m như nội dung ghi trong hợp đồng và Giấy CNQSDĐ của chị Y, anh M; anh Hạnh có nói với bà và chị Y về việc diện tích nhà, đất trên thực địa không trùng khớp với diện tích ghi trên hợp đồng chuyển nhượng và Giấy CNQSDĐ, nên yêu cầu hai bên lấy hồ sơ về để đến văn phòng công chứng chỉnh sửa lại hợp đồng cho phù hợp với diện tích đất có trên thực địa. Do chị Y là cháu ruột của bà nên bà đã tin tưởng để cho chị Y ra phòng Hành chính công liên hệ giải quyết. Qua thời gian dài không thấy chị Y đưa Giấy CNQSDĐ cho bà nên bà có hỏi thì chị Y có đưa ra nhiều lý do, lúc thì nói để trong két sắt không mở được, lúc lại nói thủ tục chưa

làm xong. Đến năm 2016, bà có đơn gửi Trung tâm Hành chính công đề nghị trả lại Giấy CNQSDĐ cho bà; ngày 05/12/2016, bà nhận được công văn của UBND thành phố Hà Giang trả lời là chị Y đã đến rút hồ sơ nên họ giao lại cho chị Y Giấy CNQSDĐ (gốc) và bộ Hợp đồng số 863 từ ngày 07/9/2012. Bà tiếp tục yêu cầu chị Y trả Giấy CNQSDĐ, chị Y hứa hẹn nhiều lần nhưng không trả.

Đến năm 2017, khi bà sửa chữa ngôi nhà thì có anh H7 làm tại Phòng giao dịch MK - X Hà Giang vào nói với bà là ngôi nhà và đất bà đang quản lý sử dụng đã được chị Y T chấp để vay tiền tại Phòng giao dịch MK. Khi đó bà mới biết việc chị Y đã lấy Giấy CNQSDĐ của nhà, đất đã bán cho bà tranh chấp tại X Hà Giang để vay tiền, mặc dù vợ chồng chị Y đã ký Hợp đồng số 863 và bàn giao nhà đất cho bà từ năm 2011; khi đó chị Y mới nói thật với bà là chị Y đã dùng Giấy CNQSDĐ của nhà, đất đã bán cho bà mang đi tranh chấp để cho anh Phạm Văn T4 (em trai chị Y) vay số tiền 700.000.000 đồng tại Phòng giao dịch MK - X Hà Giang vào năm 2015. Việc chị Y tự ý rút hồ sơ đăng ký biến động quyền sử dụng đất và lấy Giấy CNQSDĐ của nhà, đất vợ chồng chị Y đã bán cho bà mà không được sự nhất trí của ông bà để mang đi tranh chấp cho ngân hàng là vi phạm pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông bà. Do vậy, bà Thanh đề nghị Tòa án giải quyết các nội dung sau:

1. Công nhận Hợp đồng số 863 có hiệu lực pháp luật và buộc chị Y anh M tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 863 theo quy định của pháp luật.

2. Hủy một phần của Hợp đồng tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người khác số cụ thể, hủy một phần giao dịch được ký kết giữa X Hà Giang với chị Y, anh M, anh T4 đối với thửa đất số 27a, diện tích 81,3m<sup>2</sup>, tờ bản đồ 41, trên đất có 01 nhà xây 3 tầng; có địa chỉ tổ 3, phường Q, thành phố Hà Giang nằm trong Giấy CNQSDĐ số AH 598749 ngày 18/8/2008 do bị vô hiệu.

3. Rút yêu cầu hủy đối với nội dung thỏa thuận giữa X Hà Giang với chị Y, anh M, anh T4 về việc T chấp phần thửa đất số 27 tờ bản đồ 41, diện tích đất 59,5m<sup>2</sup>, nằm trong Giấy CNQSDĐ số AH 598749 ngày 18/8/2008.

4. Tuyên bố Hợp đồng tranh chấp quyền sử dụng đất số: ngày 13/8/2015 giữa anh M, chị Y với X Hà Giang vô hiệu một phần do vi phạm pháp luật.

*Bị đơn chị Y, anh M trình bày:* Có việc anh chị thỏa thuận và ký Hợp đồng 863 chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 27a tờ bản đồ số 41, diện tích 85,5m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy CNQSDĐ số AH 598749 ngày 14/8/2008 mang tên anh chị ngày 01/11/2011; anh chị đã nhận đủ 600.000.000 đồng, bàn giao nhà, đất cho bà Thanh, ông T sử dụng từ đó đến nay. Ngày 20/7/2012, chị Y cùng bà T mang Hợp đồng 863 và Giấy CNQSDĐ (bản gốc) đi làm thủ tục đăng ký biến động QSDĐ sang tên ông T, bà T1 và nộp hồ sơ tại Trung tâm Hành chính công - UBND TP Hà Giang. Sau đó, do cán bộ Phòng tài nguyên và môi trường vào đo đất phát hiện diện tích đất thực tế không đủ so với diện tích ghi trên Hợp đồng 863 và Giấy CNQSDĐ của chị, nên sau đó chị đến Trung tâm Hành chính công UBND thành phố Hà Giang lấy lại Hợp đồng 863 và Giấy CNQSDĐ (gốc) mang về, nhưng chị không trả cho ông T bà Thanh, mà giữ lại mang đi T chấp để vay tiền ở một số nơi; đến năm 2015, do không có tiền để làm ăn, nên chị có nhờ anh Phạm Văn T4 (em trai) đứng tên trong hợp đồng tín dụng để vay số tiền 700.000.000

đồng của X Hà Giang. Khi đó vợ chồng chị có làm giấy ủy quyền cho anh T4 được sử dụng tài sản là nhà đất (đã bán cho bà T1 năm 2011 tại tổ 3, phường Q) Tranh chấp cho X Hà Giang để bảo đảm cho khoản vay tại ngân hàng. Khi sử dụng Giấy CNQSDĐ của thửa đất đã bán cho bà T1, ông T để T chấp cho Ngân hàng, chị không nói cho bà T1, ông T biết. Chị Y xác nhận việc ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản tại X Hà Giang anh T4 chỉ là người đứng tên và ký hợp đồng tín dụng, còn số tiền 700.000.000 đồng ngân hàng đã giải ngân, chị là người sử dụng và hàng tháng trả gốc và lãi cho X Hà Giang, anh T4 không được hưởng lợi gì từ việc vay này. Tại thời điểm X Hà Giang đến thẩm định để giải ngân cho khoản vay trên chị không nói cho ngân hàng biết việc chị đã bán nhà, đất nêu trên cho bà T1 ông T.

Nay vợ chồng chị Y nhất trí với ý kiến của nguyên đơn, đề nghị Tòa án công nhận HĐ 863 có hiệu lực pháp luật và đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng; đề nghị Tòa án giải quyết Hợp đồng tranh chấp tài sản tại X Hà Giang theo quy định của pháp luật, còn hợp đồng tín dụng do anh Phạm Văn T4 ký nhưng chị là người sử dụng tiền nên chị sẽ tự có trách nhiệm trả cho ngân hàng.

*Đại diện ngân hàng X - Chi nhánh Hà Giang (sau đây viết tắt là X Hà Giang) trình bày:*

Ngày 19/8/2015, X Hà Giang (bên cho vay Phòng giao dịch MK) ký Hợp đồng tín dụng số 8200LVA2015001525/HĐTD (sau đây viết tắt là HĐ 1525) với bên vay anh Phạm Văn T4; địa chỉ tạm trú: Tổ 21, phường MK, thành phố Hà Giang. Theo nội dung của HĐ 1525, phòng giao dịch MK cho ông T4 vay số tiền 700.000.000đ, theo dự án đầu tư (để mua xe ô tô kinh doanh vận tải); hình thức bảo đảm tiền vay của hộ vay vốn: Thế chấp QSDĐ và tài sản gắn liền với đất của người khác; để vay được khoản tiền này anh T4 có thể chấp tài sản là nhà, đất đã được cấp Giấy CNQSDĐ mang tên chị Y và anh M tại tổ 3, phường Q, thành phố Hà Giang. Việc T chấp tài sản thông qua Hợp đồng ủy quyền ngày 14/8/2015 của chị Y, anh M cho anh T4. Sau khi xem xét hồ sơ vay vốn và thủ tục T chấp tài sản, X Hà Giang nhận thấy tài liệu, hồ sơ đều đúng quy định của pháp luật; khi thẩm định trực tiếp tài sản thì thấy chị Y đang là người quản lý tài sản; đối chiếu với Giấy CNQSDĐ mang tên chị Y anh M là phù hợp, nên ngân hàng nhất trí nhận tài sản T chấp là nhà + đất tại tổ 3, phường Q để bảo đảm cho khoản vay 700.000.000 đồng của anh T4. Sau đó, giữa X Hà Giang, chị Y, anh M và anh T4 đã cùng ký kết hợp đồng T chấp tài sản bảo đảm số T53 ngày 13/08/2015 (sau đây viết tắt là HĐ T53) tài sản mang tên anh M chị Y. Tài sản T chấp là thửa đất số 27 tờ bản đồ 14, diện tích đất 140,8 m<sup>2</sup> trong đó đất ở là 81,3m<sup>2</sup>; đất trồng cây lâu năm 59,5m<sup>2</sup>; trên đất có nhà xây 3 tầng diện tích sử dụng 240m<sup>2</sup>. Sau khi ngân hàng phát hiện ra có sự sai sót về số thửa và tờ bản đồ trong Hợp đồng T53 nên đã đề nghị Văn phòng công chứng VX sửa đổi, bổ sung bổ sung thêm thửa đất số 27a tờ bản đồ 41; địa chỉ thửa đất tại tổ 03, phường Q, thành phố Hà Giang. Tại thời điểm ký kết HĐ T53, chị Y không nói với X Hà Giang là tài sản nêu trên đã được ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 863 với bà T1, ông T, nên X Hà Giang không biết việc này; đồng thời, tại Giấy CNQSDĐ mang tên hộ chị Y chỉ thể hiện việc xóa T chấp chứ không có nội dung biến động sau khi xóa thế chấp.

Do vậy, X Hà Giang khẳng định việc làm thủ tục cho anh M, chị Y thế chấp tài sản là QSDĐ của chị Y anh M tại tổ 3, phường Q để bảo đảm cho khoản vay của anh T4 là đúng quy định của pháp luật. X Hà Giang cho vay tiền trên hợp đồng là anh T4 là người vay số tiền 700.000.000 đồng để mua xe ô tô, ngân hàng chuyển khoản tiền vay cho bên mua bán xe ô tô theo số chủ tài khoản mang tên Phạm Trọng T4. Trên chứng từ giao dịch trả tiền nợ có lúc là do anh T4 trả, có lúc là do chị Y trả. Tổng nợ gốc là 700.000.000 đồng, ngày 31/8/2017 là ngày trả nợ cuối cùng, từ ngày đó đến nay anh T4 và chị Y không trả được thêm được khoản tiền nào. Hiện tại anh T4 còn nợ 350.000.000 đồng tiền gốc và lãi suất cho đến nay.

Hợp đồng 1525 được ký kết giữa X Hà Giang và anh Phạm Văn T4 và Hợp đồng T53 ký kết giữa X Hà Giang và anh Lương Văn M, chị Trịnh Hải Y, anh Phạm Văn T4 đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Do vậy, X Hà Giang giữ nguyên quan điểm theo văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn số 326 ngày 17/02/2020 như sau: Không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng thế chấp tài sản T53 ngày 13/8/2015 là vô hiệu mà đề nghị công nhận Hợp đồng thế chấp tài sản T53 ngày 13/8/2015 được ký kết giữa X Hà Giang và anh Lương Văn M và chị Trịnh Hải Y có hiệu lực pháp luật; không yêu cầu giải quyết Hợp đồng 1525 được ký kết giữa X Hà Giang và anh Phạm Văn T4.

Đối với anh Phạm Văn T4: Anh T4 đã đi xuất khẩu lao động tại Đài Loan từ ngày 19/9/2018 đến nay chưa về Việt Nam. Quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện ủy thác tư pháp tổng đạt các văn bản tố tụng sang Đài Loan cho anh T4 theo địa chỉ: Công ty K số 2-4, ngõ 158, đường Đ, khu ĐL, thành phố Đài Trung, Đài Loan nhưng không có kết quả. Theo Văn bản số 2884/BTP-PLQT ngày 11/10/2021 của Bộ T trả lời kết quả ủy thác tư pháp thì: *“Đương sự Phạm Văn T4 có địa chỉ tại Đài Loan. Theo đó, Cơ quan có thẩm quyền của Lãnh thổ Đài Loan không thực hiện được ủy thác tư pháp do: Không có người nhận tại địa chỉ được yêu cầu”*. Theo chị Y trình bày hiện nay anh T4 đã hết hạn hợp đồng lao động với Công ty K nhưng anh T4 không về nước mà tự ở lại Đài Loan để làm ăn, địa chỉ không cố định nên chị không biết anh T4 ở đâu trên lãnh thổ Đài Loan. Qua xác minh tại địa phương nơi cư trú của anh T4 trước khi đi Đài Loan (xã H, huyện HY, tỉnh Tuyên Quang) ngày 26/8/2022 xác định được anh T4 đã đi xuất khẩu lao động từ năm 2018 đến nay chưa về Việt Nam. Do đó, không có lời khai và ý kiến về việc giải quyết của anh T4 đối với vụ án nêu trên.

- Đại diện Văn phòng công chứng HK tại bản tự khai ngày 23/01/2019 ông Hoàng Kim T3 trình bày: Ngày 01/11/2011, ông T, anh M, chị Y đến văn phòng công chứng HK đề nghị công chứng Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ (có tài sản gắn liền trên đất) giữa bên chuyển nhượng là anh M, chị Y, bên nhận chuyển nhượng là ông T, các bên đã nộp đầy đủ tài liệu hồ sơ yêu cầu công chứng theo đúng quy định. Sau khi kiểm tra thấy hồ sơ đầy đủ, phù hợp với quy định của pháp luật nên ông đã thụ lý và tiến hành công chứng Hợp đồng số 863 cho các bên theo quy định. Ông T3 khẳng định Hợp đồng số 863 ngày 01/11/2011 được ký kết giữa anh M, chị Y, ông T là hợp pháp, vì khi ký kết Hợp đồng số 863 người tham gia giao kết có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và hoàn toàn tự

nguyện, các bên đã trực tiếp đến Văn phòng công chứng HK yêu cầu công chứng, đã đọc lại Hợp đồng số 863 và được Công chứng viên giải thích quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong Hợp đồng số 863, các chữ ký trong Hợp đồng số 863 đúng là chữ ký, chữ viết của các bên. Mục đích, nội dung của Hợp đồng số 863 không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tài sản giao dịch có trên thực tế và đã được cấp Giấy CNQSDĐ. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng số 863 thì việc T chấp QSDĐ của chị Y tại X U đã chấm dứt thể hiện nội dung chị Y đã trả hết nợ và tất toán khoản vay của X U và X U đã trả lại Giấy CNQSDĐ (bản gốc) cho chị Y. Do đó, việc công chứng của Văn phòng công chứng HK là đúng quy định của pháp luật. Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản T53 ngày 13/8/2015 giữa vợ chồng chị Y với phòng giao dịch MK, theo quy định tại Điều 20 Nghị định 163/2006/NĐ-CP thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện trước thời điểm đăng ký T chấp và bên nhận chuyển nhượng ngay tình thì bên nhận T chấp (là phòng giao dịch MK) không có quyền thu hồi tài sản T chấp. Ông T3 đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh M, chị Y tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 863 ngày 01/11/2011 đã ký kết giữa anh M, chị Y với ông T.

- Ông Nguyễn Văn T2, đại diện Văn phòng Công chứng VX tại bản tự khai ngày 25/7/2019 trình bày: Ngày 17/8/2015, ông thực hiện công chứng Hợp đồng T chấp tài sản số T53 ngày 13/8/2015 cho chị Y, anh M và X Hà Giang; tại thời điểm ông thực hiện việc công chứng Hợp đồng thế chấp tài sản số T53 thì Giấy CNQSDĐ vẫn mang tên anh M, chị Y chưa được đăng ký biến động sang tên ông T, bà T1, nên việc công chứng là đúng pháp luật. Ông T2 đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

\* Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/3/2019 và mảnh trích đo ngày 13/3/2019: Diện tích đo đạc tại thực địa được xác định bởi sự dẫn của nguyên đơn và bị đơn có kết quả như sau: Diện tích đất tranh chấp thửa 27a, tờ bản đồ 41 đã có Giấy CNQSDĐ số AH 598749 ngày 18/8/2008 mang tên ông Lương Văn M, bà Trịnh Hải Y, địa chỉ thửa đất tổ 03, phường Q, thành phố Hà Giang. Tổng diện tích đo theo chỉ dẫn là 86m<sup>2</sup> được đánh số hiệu điểm từ 1 đến 14, có các cạnh tiếp giáp: Phía đông giáp nhà bà B, phía Tây giáp nhà ông T5 bà H4; phía Nam giáp đường bê tông; phía Bắc giáp nhà bà H3.

- Qua xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai - Chi nhánh thành phố Hà Giang ngày 14/3/2020 về vị trí thửa đất có tranh chấp trong Giấy CNQSDĐ số AH 598749 ngày 18/8/2008 giữa các đương sự xác định được vị trí diện tích đất cụ thể: Phía đông giáp nhà bà Bằng dài 16,6 m, phía Tây giáp nhà ông T5 bà H4 dài 17,5m; phía Nam giáp đường bê tông dài 4,8m; phía Bắc giáp nhà bà H3 (dài 2,0m + 2,87m). Tổng diện tích đất tranh chấp là 81,3m<sup>2</sup>.

Tài sản có trên đất tranh chấp: 01 nhà xây 3 tầng (tầng 1, 2 đổ mái bê tông, mái tầng 3 lợp tôn); nền lát gạch hoa; phía sau nhà có 01 bể nước + khu vực vệ sinh. Trong đó diện tích các tầng: Tầng 1 có diện tích 78,66m<sup>2</sup>; tầng 2 có diện tích 77,75m<sup>2</sup>; tầng 3: 60,52m<sup>2</sup>. Phần ngôi nhà ông T cải tạo năm 2017 gồm: Cửa sắt 7,4m<sup>2</sup>; khung hoa sắt 28,2m<sup>2</sup>; cửa nhôm kính 6m<sup>2</sup>; vách nhôm kính 4,485m<sup>2</sup>; nhà vệ sinh tầng 2: 5,120m<sup>2</sup>; nền lát gạch men tron 13,975m<sup>2</sup>; bán mái 8,932m<sup>2</sup>.

(Có sơ đồ đo đạc thực địa kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/3/2020, ngày 13/3/2020, biên bản xác minh ngày 14/3/2020 ).

Kết quả định giá tài sản ngày 07/5/2020 xác định: Về diện tích đất ở có giá  $90.000.000\text{đ}/1\text{m}^2$  (ngang)  $\times 4,96\text{m}^2 = 446.400.000$  đồng (1). Nhà xây 3 tầng: Tổng diện tích là  $216\text{m}^2 \times 3.676.000\text{đ}/1\text{m}^2 = 797.346.680$  đồng (Nhà xây năm 2008, khấu hao % sử dụng còn lại 78%) = 626.000.000 đồng (2). Vật kiến trúc khác: bể nước, khu vệ sinh.. xác định còn 50%= 7.505.000 đồng (3). Phần tài sản ông T cải tạo năm 2017 (sau khi mua nhà của chị Y) còn 75% = 31.133.000 đồng (4). Tổng cộng (1)+(2)+(3)+(4):  $633.505.000 + 31.133.000 + 446.400.000 + 7.505.000 = 1.111.038.000$  đồng (một tỉ một trăm mười một triệu không trăm ba mươi tám nghìn đồng).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang đã xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Phạm Văn T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng T chấp tài sản QSDĐ vô hiệu.

2. Xử: Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 863 ngày 01/11/2011 được ký kết giữa bên chuyển nhượng là anh Lương Văn M, chị Trịnh Hải Y, bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn T về việc chuyển nhượng thửa đất số 27a, tờ bản đồ 41, diện tích đất chuyển nhượng là  $81,3\text{m}^2$ , mục đích sử dụng đất ở tại đô thị, đã được cấp Giấy CNQSDĐ số AUL 598749 mang tên ông Lương Văn M bà Trịnh Hải Y do UBND thị xã Hà Giang tỉnh Hà Giang cấp ngày 18/8/2018. Thửa đất có vị trí tiếp giáp như sau: Phía Đông giáp nhà bà Bằng dài 16,6 m, phía Tây giáp nhà ông T5 và H4 dài 17,5m; phía Nam giáp đường bê tông dài 4,8m; phía Bắc giáp nhà bà H3 (dài 2,0m + 2,87m), tổng diện tích đất là  $81,3\text{m}^2$  (theo biên bản xác định vị trí diện tích đất ngày 14/3/2020); Trên đất có 01 nhà xây 3 tầng (tầng 1, 2 đổ mái bê tông, mái tầng 3 lợp tôn); nền lát gạch hoa; phía sau nhà có 01 bể nước + khu vực vệ sinh. Trong đó diện tích các tầng: Tầng 1 có diện tích  $78,66\text{m}^2$ ; tầng 2 có diện tích  $77,75\text{m}^2$ ; tầng 3:  $60,52\text{m}^2$ . Phần ông T cải tạo ngôi nhà năm 2017 gồm: Cửa sắt  $7,4\text{m}^2$ ; khung hoa sắt  $28,2\text{m}^2$ ; cửa nhôm kính  $6\text{m}^2$ ; vách nhôm kính  $4,485\text{m}^2$ ; nhà vệ sinh tầng 2:  $5,120\text{m}^2$ ; nền lát gạch men trơn  $13,975\text{m}^2$ ; bán mái  $8,932\text{m}^2$ , có hiệu lực pháp luật (Có sơ đồ đo đạc thực địa kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/3/2020; ngày 13/3/2020, biên bản xác minh ngày 14/3/2020).

- Ông Phạm Văn T có trách nhiệm thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Xử: Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số T53 ngày 13/8/2015 được ký kết giữa bên nhận thế chấp tài sản là X Hà Giang, bên thế chấp tài sản là anh Lương Văn M, chị Trịnh Hải Y và bên được cấp tín dụng là anh Phạm Văn T4 vô hiệu một phần. Cụ thể, nội dung vô hiệu phần thế chấp thửa đất số 27a, tờ bản đồ 41, diện tích  $81,3\text{m}^2$  đất ở đô thị, trên đất có 01 nhà xây 3 tầng; đất đã được cấp Giấy CNQSDĐ số AH598749 do UBND thị xã Hà Giang (nay là thành phố Hà Giang) cấp ngày 18/8/2008 mang tên ông Lương Thế M, bà Trịnh Hải Y, địa chỉ thửa đất: Tổ 03, phường Q, thành phố Hà Giang, tỉnh Hà Giang.

4. Xử: Công nhận Hợp đồng T53 có hiệu lực một phần, cụ thể phần nội dung có hiệu lực là phần thể chấp diện tích thửa đất số 27, tờ bản đồ 41 diện tích đất 59,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, đã được cấp Giấy CNQSDĐ số AH598749 do UBND thị xã Hà Giang (nay là thành phố Hà Giang) cấp ngày 18/8/2008 mang tên ông Lương Thế M, bà Trịnh Hải Y; địa chỉ diện tích đất: Tổ 03, phường Q TP Hà Giang.

5. Buộc X Hà Giang có trách nhiệm trả lại cho anh M, chị Y Giấy CNQSDĐ số AH598749 do UBND thị xã Hà Giang (nay là thành phố Hà Giang) cấp ngày 18/8/2008 mang tên ông Lương Thế M, bà Trịnh Hải Y để anh M, chị Y thực hiện Hợp đồng số 863 đối với ông Phạm Văn T. Sau khi điều chỉnh biến động Giấy CNQSDĐ đối với phần diện tích đất 81,3m<sup>2</sup> và tài sản là nhà xây 03 tầng có trên đất cho ông T xong chị Y, anh M có trách nhiệm bàn giao lại Giấy CNQSDĐ đã đăng ký biến động cho X Hà Giang, để tiếp tục thực hiện nội dung thể chấp đối với phần diện tích của thửa đất số 27, tờ bản đồ 41, diện tích đất 59,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm đối với X - Chi nhánh Hà Giang.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 12/10/2022, Ngân hàng X – Chi nhánh tỉnh Hà Giang có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay, X có đơn xin xét xử vắng mặt và Công văn số 928/CN.HG-KTNB ngày 27/4/2023 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày ý kiến về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng, đơn kháng cáo của X là hợp lệ, được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. X kháng cáo nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa tiến xét xử vắng mặt là đúng. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, xét thấy việc xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật, đảm bảo quyền và lợi ích của các bên. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự xử bác kháng cáo của X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định.

[1]. Về thủ tục tố tụng: Ngày 12/10/2022, X có đơn kháng cáo là trong hạn luật định nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là X kháng cáo và có đơn xin xét xử vắng mặt. Các đương sự có mặt tham gia phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa đề nghị

tiến hành xét xử. Hội đồng xét xử thảo luận và căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự quyết định tiến hành xét xử.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan X thì thấy:

[2.1]. Về việc thu thập chứng cứ và lời khai của Văn phòng công chứng VX và Văn phòng công chứng HK.

Ngày 01/11/2011, Văn phòng công chứng HK thực hiện công chứng Hợp đồng số 863 chứng nhận chị Y, anh M chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 27a, tờ bản đồ 41 diện tích 85,5m<sup>2</sup> (diện tích trên thực tế là 81,3m<sup>2</sup>) cùng tài sản gắn liền với đất là nhà xây 2 tầng, một tum diện tích xây dựng 120m<sup>2</sup> đã được UBND thị xã Hà Giang (nay là thành phố Hà Giang) cấp Giấy CNQSDĐ số AH 598749 ngày 18/8/2008 là tài sản hợp pháp của chị Y anh M; với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng (giá chuyển nhượng thực tế là 600.000.000 đồng). Ông T đã trả cho chị Y, anh M số tiền 600.000.000 đồng vào các ngày 01/11/2011 và ngày 02/12/2011 (bên nhận tiền có viết giấy nhận tiền); chị Y anh M đã giao nhà, đất nêu trên cho ông T quản lý sử dụng từ đó đến nay. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T đã làm thêm và sửa chữa một số hạng mục trong nhà (gồm cửa sắt, khung hoa sắt, lan can inox, cửa nhôm kính, vách nhôm kính, nhà vệ sinh tầng 2, lát nền, bán mái xà gồ lợp tôn); anh M, chị Y biết và không có ý kiến gì.

Mặc dù, giá chuyển nhượng ghi tại khoản 1 Điều 2 của hợp đồng thấp hơn giá trị chuyển nhượng thực tế các bên giao dịch, nhưng không thấp hơn giá đất quy định tại Quyết định số 4064/2010/QĐ-UBND ngày 20/12/2010 của UBND tỉnh Hà Giang về việc ban hành giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang năm 2011. Mặt khác, khi xác định mức thuế phải nộp Chi cục thuế tính theo giá quy định của Nhà nước để làm cơ sở tính thuế, không căn cứ vào số tiền chuyển nhượng ghi trong hợp đồng, nên không có cơ sở cho rằng các bên thỏa thuận nhằm mục đích trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế với Nhà nước; và việc ký hợp đồng với mức giá như vậy là sự thỏa thuận tự nguyện của hai bên, không làm thay đổi bản chất của việc chuyển nhượng, và không phải là căn cứ để xác định hợp đồng vô hiệu.

Tuy thời điểm ký kết Hợp đồng 863 (ngày 01/11/2011), có trước thời điểm đăng ký xóa thế chấp trên Giấy CNQSDĐ (ngày 09/12/2011), nhưng khoản vay của chị Y tại X U đã được chị Y trả nợ xong và được X tất toán, đồng thời trả lại bản gốc Giấy CNQSDĐ số AH 598749 cho chị Y vào ngày 10/10/2011 và ngày 09/12/2011, chị Y đã thực hiện việc xóa thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố Hà Giang. Như vậy, việc chưa đi xóa thế chấp chỉ là thủ tục hành chính không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp đồng số 863, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa tiến hành xóa thế chấp của chị Y, anh M không vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng số 863, ông T và chị Y đã đến nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Trung tâm Hành chính công để thực hiện đăng ký biến động, nhưng do diện tích đất chuyển nhượng ghi trên hợp đồng không đúng với diện tích đất trên thực tế, nên cơ quan

có thẩm quyền đã yêu cầu điều chỉnh lại diện tích trên hợp đồng cho đúng với diện tích đất trên thực tế, nên chị Y đã đến Trung tâm Hành chính công rút hợp đồng và Giấy CNQSDĐ thửa đất đã chuyển nhượng cho ông T, nhưng không báo cho ông T và không tiến hành chỉnh sửa lại diện tích trên hợp đồng mà mang về cất giữ; đến ngày 13/8/2015, chị Y đã sử dụng Giấy CNQSDĐ nêu trên đi thế chấp tại X Hà Giang mà không được sự đồng ý của ông T (chị Y thừa nhận nội dung này) là hoàn toàn do lỗi của chị Y.

Về sự chênh lệch diện tích đất chuyển nhượng theo GCNQSDĐ là 81,3m<sup>2</sup> với diện tích đất tại Điều 1 của Hợp đồng số 863 là 85,5m<sup>2</sup> thì thấy ranh giới đất chuyển nhượng từ khi các bên bàn giao nhà, đất đến nay không có sự thay đổi; Điều 1 Hợp đồng số 863 đã ghi rõ thửa đất chuyển nhượng là thửa 27a, tờ bản đồ số 41, địa chỉ thửa đất tại tổ 3, phường Q, TP Hà Giang; Điều 7 Hợp đồng số 863 có nội dung: *"Nếu có sự chênh lệch giữa diện tích đất chuyển quyền sử dụng ghi tại Điều 1 của Hợp đồng này với kết quả thẩm tra đo đạc trên thực địa thì diện tích đất chuyển quyền sử dụng ghi tại Điều 1 Hợp đồng này sẽ được sửa đổi, thay T bằng diện tích đất chuyển quyền sử dụng do Phòng Tài nguyên và môi trường thẩm tra đo đạc trên thực địa trong Biên bản thẩm tra hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất và hai bên không phải ký kết hợp đồng sửa đổi bổ sung tại Cơ quan Công chứng"*. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Thanh, ông T nhất trí với việc các bên ký kết chuyển nhượng diện tích đất thửa 27a có diện tích đất và nhà trên thực tế là 81,3m<sup>2</sup>, còn lại phần diện tích đất 4,7m<sup>2</sup> tiếp giáp phía sau không nằm trong Giấy CNQSDĐ, các bên đương sự không yêu cầu giải quyết. Do đó, mặc dù có sự chênh lệch về diện tích đất nhưng không làm thay đổi bản chất của giao dịch chuyển nhượng giữa chị Y, anh M với ông T.

Các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tổ 3, phường Q, thành phố Hà Giang thì cơ quan có thẩm quyền thẩm định phải là Phòng Tài nguyên và môi trường thành phố Hà Giang, nhưng tại Điều 7 Hợp đồng số 863 lại ghi *"Sau khi ký kết Hợp đồng này, Phòng Tài nguyên và môi trường huyện VX sẽ tiến hành thẩm tra, đo đạc trên thực địa"* là không đúng. Tuy nhiên, đây chỉ là sai sót kỹ thuật khi soạn thảo văn bản, không làm ảnh hưởng đến quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng, cũng không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng và theo quy định tại Điều 43 Luật công chứng năm 2006 thì công chứng viên có trách nhiệm sửa lỗi đó. Ông Hoàng Kim T3, đại diện Văn phòng công chứng HK cũng đã thừa nhận nội dung sai sót này.

Như vậy, nội dung hợp đồng do hai bên tự nguyện thỏa thuận, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội; hợp đồng có đầy đủ chữ ký của các bên tham gia giao dịch, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng có hiệu lực theo quy định của pháp luật là có căn cứ; phòng Công chứng HK thực hiện là đúng quy định tại Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 35, Điều 37 Luật công chứng năm 2006. X cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ và lời khai của Văn phòng công chứng HK về việc sau khi thực hiện công chứng Hợp đồng số 863, văn phòng có đưa tài sản trên vào hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng để cập nhật tình trạng của tài sản hay chưa là tình tiết quyết định việc tài sản trên có được giao dịch nữa hay không? Văn phòng công chứng VX có kiểm tra trên cơ sở dữ liệu công chứng khi thực hiện công chứng Hợp đồng T chấp số T53 hay không? Xét

thấy, việc đưa tài sản trên vào hệ thống cơ sở dữ liệu công chứng để cập nhật tình trạng của tài sản và việc kiểm tra trên cơ sở dữ liệu công chứng khi thực hiện công chứng là trách nhiệm của Văn phòng công chứng với các bên tham gia ký hợp đồng, không phải là nghĩa vụ của ông T, anh M, chị Y. Nên theo Điều 405 Bộ luật dân sự năm 2005, Hợp đồng số 863 có hiệu lực từ thời điểm giao kết. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của X về vấn đề này.

[2.2]. Về Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất số T53 ngày 13/8/2015 (gọi tắt là Hợp đồng T53) giữa vợ chồng anh Lương Văn M, chị Trịnh Hải Y và X Hà Giang, anh Phạm Văn T4:

Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng số T53 ngày 13/8/2015 giữa bên nhận T chấp là X Hà Giang, bên T chấp là anh Lương Văn M, chị Trịnh Hải Y và bên được cấp tín dụng là anh Phạm Văn T4 được lập thành văn bản, được công chứng tại Văn phòng Công chứng VX là đảm bảo đúng theo quy định tại Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 167 Luật đất đai năm 2013, đã được đăng ký T chấp ngày 17/8/2015 đúng theo quy định tại các Điều 3, 5, 10 Thông tư liên tịch số 20/2011/TTLT-BTP-BTNMT ngày 18/11/2011 của Bộ T, Bộ Tài nguyên và Môi T5 hướng dẫn việc đăng ký T chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.

Về nội dung của hợp đồng: Hợp đồng số T53 có nội dung anh M, chị Y thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 27, tờ bản đồ số 14, địa chỉ thửa đất: Tổ 3, phường Q, diện tích 140,8m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 81,3m<sup>2</sup>, đất trồng cây lâu năm 59,5m<sup>2</sup>), tài sản gắn liền với đất là nhà xây cấp IV, 3 tầng, diện tích xây dựng 240m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy CNQSDĐ số AH 598749 ngày 18/8/2008 mang tên anh M, chị Y cho X Hà Giang để đảm bảo cho khoản vay 700.000.000 đồng của Hợp đồng tín dụng số 1525/HĐTD ngày 18/8/2015 giữa Phòng GD MK - X Hà Giang với anh Phạm Văn T4. Thực tế, giấy CNQSDĐ số AH 598749 do UBND thị xã Hà Giang cấp cho anh M, chị Y ngày 18/8/2008 thì thửa đất số 27 thuộc tờ bản đồ số 41, không phải số 14 như Hợp đồng số T53 xác định; tính đến ngày ký Hợp đồng số T53 (ngày 13/8/2015) thì diện tích 290,7m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm ban đầu khi được cấp đã có sự thay đổi; quá trình quản lý sử dụng, chị Y, anh M đã chuyển đổi mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng cho ông Phạm Thanh L, ông Nguyễn Văn T6 nên chỉ còn 59,5m<sup>2</sup> đất vườn và 81,3m<sup>2</sup> đất ở đô thị; vào năm 2009, thửa đất số 27 được tách thành thửa số 27, diện tích 59,5m<sup>2</sup> đất vườn và thửa số 27a, diện tích 81,3m<sup>2</sup> đất ở đô thị. Ngày 01/11/2011, chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T thửa đất số 27a, diện tích đất 81,3 m<sup>2</sup>, đất thổ cư theo Hợp đồng số 863. Đơn yêu cầu đăng ký T chấp quyền sử dụng đất ngày 13/8/2015 (BL102) và Giấy CNQSDĐ số AH 598749 tính đến ngày 13/8/2015 đều xác định anh M, chị Y có 2 thửa đất là thửa 27 và thửa 27a, diện tích đất T chấp là 140,8m<sup>2</sup>, trong đó: 81,3m<sup>2</sup> đất ở và 59,5m<sup>2</sup> đất vườn. Tại Tòa án cấp sơ thẩm X cũng đã xác định là có sự nhầm lẫn trong quá trình soạn thảo hợp đồng.

Khi ký kết Hợp đồng số T53, anh M, chị Y thế chấp thửa đất số 27, tờ bản đồ 14, diện tích 140m<sup>2</sup> (trong đó đất ở 81,3m<sup>2</sup>, đất trồng cây 59,5m<sup>2</sup>, tài sản gắn liền với đất nhà xây cấp IV, 03 tầng, diện tích sử dụng 240m<sup>2</sup>) có địa chỉ thửa đất tổ 03, phường Q, thành phố Hà Giang; và tại Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm ngày 13/8/2015 do Phòng giao dịch MK và anh M chị Y xác lập thì cùng

thống nhất tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 27 tờ bản đồ số 14. Nhưng tại Đơn yêu cầu đăng ký T chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố Hà Giang đăng ký thế chấp ngày 17/8/2015 thì phần mô tả tài sản thế chấp ghi: Thửa đất 27 + 27a, bản đồ số 41. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện X Hà Giang giải thích sau khi ký Hợp đồng số T53, X Hà Giang phát hiện ra Hợp đồng số T53 sai về thửa đất nên đã yêu cầu Văn phòng Công chứng VX sửa đổi và bổ sung thêm số thửa 27a vào trang thứ 02 của Hợp đồng số T53 và khẳng định việc X Hà Giang nhận T chấp thửa đất số 27 và 27a tờ bản đồ 41 của chị Y, anh M là đúng. Theo quy định tại Điều 51 Luật Công chứng quy định: *“Việc công chứng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được công chứng chỉ được thực hiện khi có sự thỏa thuận, cam kết bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia hợp đồng, giao dịch đó.... Tất cả các bên tham gia vào Hợp đồng/giao dịch cùng nhất trí việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch thì sẽ phải cùng nhau có mặt tại tổ chức hành nghề công chứng/địa điểm cụ thể để thực hiện việc ký Văn bản để sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch”*. Như vậy, Hợp đồng T53 được các bên ký kết ngày 13/8/2015 chị Y, anh M thế chấp thửa đất số 27 (không có thửa 27a), việc Văn phòng Công chứng VX bổ sung thêm cụm từ *“thửa số 27a”* vào trang thứ 02 của Hợp đồng số T53 là đã bổ sung thêm nội dung của Hợp đồng số T53 mà không có sự thỏa thuận bằng văn bản của tất cả những người đã tham gia trong hợp đồng là không đúng quy định của pháp luật.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, anh M, chị Y (người thế chấp) xác định đối với diện tích đất tại thửa số 27, diện tích 59,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm anh chị vẫn nhất trí thế chấp cho X Hà Giang theo Hợp đồng số T53; phần diện tích 81,3m<sup>2</sup> anh chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà Thanh; ông T, bà Thanh yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng số T53 vô hiệu đối với phần diện tích 81,3m<sup>2</sup> tại thửa số 27, tờ bản đồ 14, không yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với diện tích 59,5m<sup>2</sup>. Theo quy định tại Điều 126 Bộ luật dân sự 2015 thì:

*"1. Trường hợp giao dịch dân sự được xác lập có sự lừa dối cho một bên hoặc các bên không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch thì bên bị lừa dối có quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều này;*

*2. Giao dịch dân sự được xác lập có sự nhầm lẫn không vô hiệu trong trường hợp mục đích xác lập giao dịch dân sự của các bên đã đạt được hoặc các bên có thể khắc phục ngay được sự nhầm lẫn làm cho mục đích của việc xác lập giao dịch dân sự vẫn đạt được."*

Như vậy, Hợp đồng số T53 có hiệu lực đối với diện tích đất không có tranh chấp tại thửa số 27 tờ bản đồ 41 (thực tế là tờ bản đồ 14) có diện tích 59,5m<sup>2</sup> loại đất trồng cây hàng năm. Phần diện tích 81,3m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 27a và ngôi nhà 3 tầng xây trên đất như đã phân tích ở trên anh M, chị Y đã chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T theo Hợp đồng số 863 ngày 01/11/2011 và hợp đồng được xác định là giao dịch chuyển nhượng là hợp pháp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng số T53 ngày 13/8/2015 giữa bên nhận thế chấp là X Hà Giang, bên thế chấp là anh Lương Văn M, chị Trịnh Hải Y là vô hiệu một phần tại Điều 1

Hợp đồng đối với quyền sử dụng 81,3m<sup>2</sup> đất ở và tài sản gắn liền với đất (nhà xây cấp IV, 3 tầng trên đất) trên thửa đất số 27a, những phần khác của Hợp đồng T53 vẫn có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

Hơn nữa, tại Điều 2 của Hợp đồng số T53: Bên B (bà Y ông M) tự nguyện đem tài sản nói trên thế chấp cho bên A (ngân hàng) để bảo đảm cho nghĩa vụ trả nợ của bên C (anh T4) tại các hợp đồng tín dụng được ký kết giữa bên A và bên C. Như vậy trong Hợp đồng số T53 không chỉ rõ cụ thể là Hợp đồng số T53 bảo đảm cho hợp đồng tín dụng nào của anh T4 tại X Hà Giang.

Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định việc X Hà Giang và anh M, chị Y, anh T4 ký kết Hợp đồng số T53 thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất thửa đất số 27a, tờ bản đồ 41 của chị Y anh M tại tổ 3, phường Q để bảo đảm cho khoản vay của anh T4 đã vi phạm quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự, nên bị vô hiệu đối với nội dung thế chấp thửa số 27a, diện tích 81,3m<sup>2</sup> đất ở, trên đất có 01 nhà xây 3 tầng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận X Hà Giang nhận T chấp thửa đất 27a tờ bản đồ 41 của chị Y, anh M là có căn cứ. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của X về vấn đề này.

[2.3]. Chị Y, anh M có hành vi gian dối, che giấu việc đã chuyển nhượng thửa đất 27a tờ bản đồ 41 cho ông T từ ngày 01/11/2011. X Hà Giang cũng có lỗi khi thực hiện việc thẩm định, kiểm tra tài sản nhận T chấp đã không xác định chính xác được số thửa, diện tích thửa đất thế chấp, dẫn đến khi thiết lập hợp đồng đã xác định sai thửa đất thế chấp; khi phát hiện sai sót không thực hiện việc bổ sung Hợp đồng số T53 theo đúng quy định tại Điều 51 Luật Công chứng mà lại tự yêu cầu Công chứng viên bổ sung nội dung Hợp đồng số T53 khi không có sự thỏa thuận bằng văn bản của các bên tham gia trong hợp đồng, không xác minh làm rõ chủ quản lý tài sản của thửa đất 27a và ngôi nhà có trên đất là của ai đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi là do chị Y, anh M và X, mỗi bên phải chịu trách nhiệm 1/2 mức lỗi là có căn cứ.

Do Hợp đồng số T53 vô hiệu phần nội dung thế chấp thửa số 27a, diện tích 81,3m<sup>2</sup> đất ở, trên đất có 01 nhà xây 3 tầng, theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự *“giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu hoàn trả cho nhau những gì đã nhận..”*. Hợp đồng số T53 bị vô hiệu 1 phần nên X có trách nhiệm trả lại cho anh M, chị Y Giấy CNQSDĐ số AH598749 để anh M, chị Y thực hiện Hợp đồng số 863 đối với ông Phạm Văn T. Sau khi điều chỉnh biến động giấy CNQSDĐ đối với phần diện tích đất 81,3m<sup>2</sup> và tài sản có trên đất cho ông T, chị Y, anh M có trách nhiệm bàn giao lại giấy CNQSDĐ đã đăng ký biến động cho X để tiếp tục thực hiện nội dung thế chấp đối với phần diện tích còn lại (thửa đất số 27, tờ bản đồ 41 diện tích đất 59,5m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm).

Do kháng cáo không được chấp nhận nên X phải chịu án phí phúc thẩm.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên, Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Không chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của X Hà Giang, giữ nguyên các quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Hà Giang.

2. Về án phí: X Hà Giang phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm (nhưng được đối trừ 300.000 đồng X Hà Giang đã nộp tại Biên lai thu số 0001383 ngày 21/9/2022 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Hà Giang).

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

#### **Nơi nhận**

- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- TAND tỉnh Hà Giang;
- VKS ND tỉnh Hà Giang;
- Cục THADS tỉnh Hà Giang;
- Các đương sự (theo địa chỉ)
- Lưu HSVA, Phòng HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**( Đã kí )**

**Nguyễn Phan Nam**