

Bản án số:175/2021/DSPT

Ngày: 09 -4 - 2021

“V/v:Tranh chấp liên quan đến yêu cầu
tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; yêu
cầu hủy giấy CNQSD đất; Đòi tiền thu hồi
đất và Hợp đồng vay tài sản”.

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 Dương Tuấn Vinh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đắc Minh

Bà Nguyễn Thị Thụy Vũ

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Nhi.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 07 và ngày 09 tháng 4 năm 2021 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: 484/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2020 về “Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đòi tiền thu hồi đất và Hợp đồng vay tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DSST ngày 22 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4029/2020/QĐPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà **Nguyễn Thị H**, sinh 1954; (Vắng mặt).

Địa chỉ: số ..., tổ 7, khu phố Phước Thới, thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 22/5/2014): ông Nguyễn Xuân H, sinh năm 1962; (Có mặt).

Địa chỉ: số ... Mai Văn Ngọc, phường 11, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

Phòng công chứng số N, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Ánh Ng- Trưởng phòng; (có văn bản xin vắng mặt).

Địa chỉ: số ... đường Đồ Chiểu, phường 3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

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

3.1 Ngân hàng Thương mại Cổ phần A.

Địa chỉ: số ... đường Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội.

Địa chỉ liên lạc: Tầng .., Số 9-11 đường Tôn Đ Thắng, phường Bến Nghé, Quận 1, Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Hùng A1 - Chủ tịch HĐQT;

Người đại diện theo ủy quyền(văn bản ủy quyền ngày 1/4/2019): Bà Hứa Lệ Th, sinh 1964.(Có mặt).

3.2 Ông Nguyễn Văn Tr, sinh 1975.

Địa chỉ: số ..., Bình Thới, phường 14, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh.

3.3 Bà Lý Thị Ng, sinh 1970.

Địa chỉ: số ... Lạc Long Quân, phường 3, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh.

3.4 Bà Phạm Thị T, sinh 1973

3.5 Ông Phạm Ngọc Th, sinh 1977

3.6 Ông Phạm Ngọc Th1, sinh 1978

3.7 Ông Nguyễn Trí D, sinh 1973

3.8. Ông Nguyễn Hoàng P, sinh 1996

3.9 Bà Nguyễn Hoàng Hoàng P1, sinh 1998

3.10 Bà Nguyễn Hoàng T L, sinh 2001

Cùng địa chỉ: số ..., tổ 7, khu phố Phước Thới, thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Tất cả đều vắng mặt và ủy quyền cho ông Nguyễn Xuân H.

(văn bản ủy quyền ngày 2/5/2018; 3/6/2020; 8/7/2020 và ngày 20/7/2020)

3.11/ Ông Lê Minh Đ, sinh 1963.

Địa chỉ: số ... Hùng Vương, Thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.12/ Chi cục thi hành án huyện Đất Đỏ

Địa chỉ: khu phố Hiệp Hòa, thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3.13 Ban quản lý dự án ngành Nông nghiệp và phát triển Nông thôn tỉnh C.

Địa chỉ: số ... Bạch Đằng, phường Phước Trung, TP. Bà Rịa, tỉnh BRVT.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Trọng Ng - Giám đốc.

3.14/ Ủy ban nhân dân huyện Đ:

Địa chỉ: Trung tâm hành chính huyện Đất Đỏ. Khu phố Hiệp Hòa, thị trấn Đất Đỏ, huyện Đất Đỏ, tỉnh BRVT.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn H, Chủ tịch.

4. *Người kháng cáo:* nguyên đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

**Theo đơn khởi kiện và tại các bản khai nguyên đơn bà Nguyễn Thị H và Người đại diện ông Nguyễn Xuân H, trình bày:*

Bà Nguyễn Thị H quen biết với ông Nguyễn Văn Tr. Vào ngày 14/11/2007 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là CNQSDĐ) công chứng số 1633, đối với diện tích đất 10.172m² đất đã được cấp giấy CNQSDĐ số P 801846 ngày 20/3/2000 cho bà H đứng tên. Ông Tr tự lo thủ tục công chứng và trực tiếp điều động công chứng viên đến nhà bà H để công chứng, trong khi sức khỏe của bà H bình thường và bà H không có văn bản yêu cầu công chứng tại nhà.

Ngày 14/11/2007 bà H không có mặt tại phòng công chứng, không có văn bản yêu cầu công chứng của bà H, không có hộ khẩu, CMND của bà H và các con của bà H, không có giấy ủy quyền về tài sản của các con bà H, không có bản chính đơn cam kết độc thân của bà H, chữ ký trong đơn xin xác nhận độc thân không phải của bà H, nhưng phòng công chứng vẫn chứng hợp đồng là không đúng quy định của pháp luật. Việc ông Tr đưa hợp đồng chuyển nhượng đi công chứng là do ông Tr mượn giấy CNQSDĐ của bà H tự đi công chứng chứ bà H không đồng ý và không có mặt tại phòng công chứng.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án:

+Tuyên bố văn bản công chứng số 1633 ngày 14/11/2007 của Phòng công chứng số N tỉnh BRVT, giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn Tr, vô hiệu.

+Hủy giấy CNQSDĐ số P810846 do UBND huyện Long Đất cấp ngày 20/3/2000 cho bà Nguyễn Thị H, đã chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn Tr ngày 14/12/2007 tại trang 4 và cấp lại giấy CNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị H 10.172m²đất .

+Tuyên bố văn bản công chứng số 101 ngày 08/1/2008 đối với hợp đồng thế chấp tài sản số 331/HĐTC/TCBVT/BR ngày 08/1/2008, giữa ngân hàng TMCP A với ông Nguyễn Văn Tr, bà Lý Thị Ng tại Phòng công chứng số N tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, vô hiệu.

+ Tuyên xử cho bà H được nhận số tiền 148.042.470 đồng tiền đền bù do thu hồi đất theo QĐ số 4087/QĐ-UBND và QĐ 4073/QĐ-UBND ngày 29/11/2010 của UBND huyện Đất Đỏ, về việc phê duyệt kinh phí bồi thường.

**Tại các bản khai bị đơn - Phòng công chứng số N tỉnh BRVT trình bày:*

Ngày 14/11/2007 bà H và ông Tr có đến Phòng công chứng số N tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (viết tắt là tỉnh BRVT) ký hợp đồng CNQSDĐ công chứng số 1633, đối với diện tích đất 10.172m². Phòng công chứng đã thực hiện công chứng đúng trình tự thủ tục và lập hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đúng theo quy định của luật công chứng số 82/2006, quy định tại Điều 35, 36, hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Tr và bà H gồm những tài liệu: Phiếu yêu cầu công chứng của một trong hai bên. CMND, hộ khẩu của các bên. Giấy xin xác nhận độc thân, giấy CNQSD đất, giấy xác nhận tài sản riêng của bà H. Giấy cam kết của bà Ng (vợ ông Tr). Phòng công chứng khẳng định hợp đồng CNQSDĐ công chứng số 1633 ngày 14/11/2007 của Phòng công chứng số N tỉnh BRVT, giữa bà H với ông Tr lập tại Phòng công chứng số N tỉnh BRVT, không thực hiện tại nhà bà H và đã thực hiện đúng trình tự thủ tục và lập hồ sơ đúng quy định, có phiếu yêu cầu công chứng của ông Tr; CMND, hộ khẩu của ông Tr, bà H; Đơn cam kết độc thân của bà H có xác nhận của chính quyền địa phương, giấy CNQSD đất, giấy xác nhận tài sản riêng của bà H; Việc bà H ký vào hợp đồng là tự nguyện. Tuy nhiên phiếu yêu cầu công chứng của ông Tr, do sơ suất chuyên viên giúp việc không đưa cho ông Tr ký tên, ghi họ và tên là có thiếu sót của phòng công chứng, nhưng việc này không làm thay đổi bản chất ý chí của ông Tr, bà H đã ký những nội dung trong hợp đồng tại phòng công chứng. Nay bà H khởi kiện thì phòng công chứng không đồng ý.

**Theo lời trình bày của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

+Tại các bản khai Ngân hàng thương mại cổ phần A trình bày (Sau đây gọi tắt là Ngân hàng):

Ngày 11/1/2008 Ngân hàng ký hợp đồng tín dụng số 315/HĐTD/NH/TCB-BR với ông Nguyễn Văn Tr và bà Lý Thị Ng, ngân hàng cho ông Tr bà Ng vay 500.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, lãi 1,15%/ tháng, mục đích vay để mua bất động sản. Để bảo đảm khoản vay ông Tr bà Ng có ký hợp đồng thế chấp tài sản số 331/HĐTC/TCBVT/BR ngày 8/1/2008, công chứng số 101.

Tài sản thế chấp là 2 mảnh đất, gồm: 100m² đất ở thửa 958 tờ bản đồ 33 và 10.072m² đất nông nghiệp gồm 28 thửa, tờ bản đồ 13.14 Tọa lạc tại thị trấn Đất Đỏ và xã Phước Long Thọ, huyện Đất Đỏ. Đất đã được cấp giấy CNQSDĐ số P810846 do UBND huyện Long Đất cấp ngày 20/3/2000 cho bà Nguyễn Thị H, đã chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn Tr ngày 14/12/2007 tại trang 4. Trong thời hạn vay ông Tr, bà Ng đã trả được tiền lãi trong hạn là 29.189.471 đồng. Nay đã quá hạn vay mà ông Tr bà Ng chưa trả được tiền cho ngân hàng. Nay ngân hàng khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án:

Buộc ông Tr bà Ng trả cho ngân hàng tiền gốc 500.000.000 đồng; Lãi trong hạn 40.960.531 đồng (70.150.002 đồng - 29.189.471 đồng) ; Lãi quá hạn 1.193.227.397 đồng; Tổng số nợ là 1.734.187.928 đồng. Thời hạn tính từ ngày vay là 11/1/2009 đến ngày xét xử là ngày 22/7/2020. Nếu ông Tr bà Ng không trả được nợ thì Ngân hàng được bán đấu giá tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

+Ông Nguyễn Văn Tr trình bày:

Ngày 2, 11/7/2013, tại Tòa án nhân dân Quận 11, TP. Hồ Chí Minh, Ông Tr xác nhận ông Tr và vợ là bà Lý Thị Ng có vay của ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền 500.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 315/HĐTD/NH/TCB-BR ngày 11/1/2008 và hợp đồng thế chấp tài sản số 331/HĐTC/TCBVT/BR ngày 8/1/2008, tại Phòng công chứng số N tỉnh BRVT. Khế ước nhận nợ và cam kết trả nợ ngày 11/1/2008. Đến nay vợ chồng ông Tr vẫn chưa trả hết nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Ông Tr cam kết nếu không trả được nợ thì đồng ý để Ngân hàng phát mãi tài sản trả nợ cho Ngân hàng.

Sau đó Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã triệu tập hợp lệ nhiều lần yêu cầu ông Tr đến Tòa án làm việc nhưng ông Tr cố tình trốn tránh không đến Tòa nên không có mặt tại phiên tòa.

+Bà Lý Thị Ng, trình bày:

Bà Ng với ông Tr trước đây là vợ chồng, nhưng năm 2013 đã ly hôn, tại Tòa án Quận 11, TP. Hồ Chí Minh. Trước năm 2013 chúng tôi cư trú ở Vũng Tàu, sau đó về thành phố Hồ Chí Minh cư trú tại địa chỉ số 186/ C2A, đường Bình Thới, phường 14, Quận 11, TP. Hồ Chí Minh. Bà Ng cùng với ông Tr có ký vào hợp đồng vay tiền của ngân hàng và hợp đồng thế chấp tài sản để được vay tiền. Thực chất là ông Tr vay bao nhiêu thì bà Ng không biết, tài sản thế chấp là tài sản riêng của ông Tr. Năm 2008 ông Tr vay tiền ngân hàng, lúc này bà Ng và ông Tr còn là vợ chồng nên ngân hàng yêu cầu cả 2 vợ chồng ký tên thì mới cho ông Tr vay nên bà Ng ký. Nay ngân hàng kiện yêu cầu bà Ng phải cùng với ông Tr trả nợ thì bà Ng không đồng ý, vì ông Tr vay chứ không phải bà Ng. Vì bận việc không thể đến tòa được, xin được xét xử vắng mặt.

+Bà Phạm Thị T; ông Phạm Ngọc Thảo và ông Phạm Ngọc Thu, trình bày: Ba chị em chúng tôi là con của bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Văn Thơm (Chết năm 1992). Trong quá trình sinh sống ông Thơm bà H tạo dựng được 10.172m² đất trồng cây và 100m² đất thổ cư làm nhà ở. Năm 2007 Bà H ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Tr, trong khi đó không có sự đồng ý của 3 chị em chúng tôi. Chúng tôi hoàn toàn không biết ông Tr là ai, không ký vào hợp đồng công chứng. Nay bà H khởi kiện với nội dung như trên thì chúng tôi đồng ý.

Ngày 10/7/2020 bà T, ông Thảo, ông Thu có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với văn bản công chứng số 1633 ngày 14/11/2007 của Phòng công chứng số N tỉnh BRVT, giữa bà H với ông Tr và văn bản công chứng số 101 ngày 08/1/2008 đối với hợp đồng thế chấp tài sản số 331/HĐTC/TCBVT/BR, giữa ngân hàng TMCP A với ông Nguyễn Văn Tr, bà Lý Thị Ng, tại Phòng công chứng số N tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Vì bận việc không thể đến tòa được, xin được xét xử vắng mặt.

+Ông Nguyễn Trí D; Ông Nguyễn Hoàng P; Bà Nguyễn Hoàng Hoàng P và Bà Nguyễn Hoàng T L, trình bày: Ông Dũng là con rể bà H; Ông Phúc, bà Ngân, bà Linh là cháu ngoại của bà H, cùng ở nhờ trên nhà đất của bà H ở nhà Số ..., tổ 7, KP. Phước Thới, thị trấn Đất Đỏ. Chúng tôi đồng ý với ý kiến của bà

H và đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật, chúng tôi không có yêu cầu gì. Vì bận việc không thể đến tòa được, xin được xét xử vắng mặt.

+ Ông Lê Minh Đ, trình bày:

Ngày 14/11/2007 bà H và ông Tr có đến Phòng công chứng số N tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (viết tắt là tỉnh BRVT) ký hợp đồng CNQSDĐ công chứng số 1633, đối với diện tích đất 10.172m². Ông Đ là công viên đã thực hiện công chứng đúng trình tự thủ tục và lập hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Tr với bà H đúng và đầy đủ theo quy định của luật công chứng. Nay có tranh chấp đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật. Vì bận việc không thể đến tòa được, xin được xét xử vắng mặt.

+ Chi cục thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ trình bày:

Ngày 20/2/2014 Chi cục thi hành án huyện Đất Đỏ nhận được quyết định ủy thác thi hành án của Chi cục thi hành án Quận 11, TP. Hồ Chí Minh, về việc thi hành quyết định công nhận sự thỏa thuận số 207/2013/QĐST-DS ngày 19/7/2013 của Tòa án nhân dân Quận 11, giữa Ngân hàng TMCP A với ông Nguyễn Văn Tr và Bà Lý Thị Ng. Ngày 10/9/2014 Chi cục thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ nhận được quyết định giám đốc thẩm số 85/2014/QĐDS-GĐT ngày 20/8/2014 của TAND TP. Hồ Chí Minh, tuyên xử:..Hủy quyết định công nhận sự thỏa thuận số 207/2013/QĐST-DS ngày 19/7/2013 của Tòa án nhân dân Quận 11. Giao hồ sơ về cho TAND Quận 11 xét xử sơ thẩm lại. Ngày 10/9/2014, Chi cục thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ đã ban hành quyết định đình chỉ thi hành án số 35/QĐ-CCTHA và số 36/QĐ-CCTHA, đối với quyết định công nhận sự thỏa thuận số 207/2013/QĐST-DS ngày 19/7/2013 của TAND Quận 11. Do vậy Chi cục thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ chưa thi hành bất cứ quyết định gì của Tòa án liên quan đến ngân hàng và ông Tr, bà Ng. Nay có tranh chấp đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật. Vì bận việc không thể đến tòa được, xin được xét xử vắng mặt.

+ Ban quản lý dự án chuyên ngành Nông Nghiệp và PTNT tỉnh BRVT trình bày: Tại quyết định số 4028/QĐ-UBND ngày 24/11/2010 của UBND huyện Đất Đỏ, trong đó Có hộ Nguyễn Thị H, diện tích bồi thường 2.048,9m² số tiền bồi thường 133.829.370 đồng và diện tích bồi thường 205,3m² số tiền bồi thường là 14.213.100 đồng. Tổng số tiền là 148.042.470 đồng. Do hộ bà H có tranh chấp nên Trung Tâm quỹ đất huyện Đất Đỏ đề nghị giữ lại chờ giải quyết. Ngày 25/5/2016 đã hoàn trả về ngân sách nhà nước theo quy định. Nay có tranh chấp đề nghị tòa án giải quyết theo pháp luật. Vì bận việc không thể đến tòa được, xin được xét xử vắng mặt.

+ Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp 10.172m², bao gồm 29 thửa thuộc tờ bản đồ số 13, 14,33 tọa lạc tại xã Phước Long Thọ, huyện Long Đất, tỉnh BRVT, đã được UBND huyện Long Đất cấp giấy chứng nhận QSD đất số P 801846 ngày 20/3/2000 cho bà Nguyễn Thị H đã được chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn Tr ngày 14/12/2007 tại trang 4. Ngày 23/11/2010 nhà nước thu hồi 2.254,2m² để xây dự án kênh tưới nước

N7, tổng kinh phí hỗ trợ 135.252.470 đồng. Do có tranh chấp nên chưa chi trả cho người nào cả mà đã nộp vào ngân sách nhà nước. Đối với đương sự yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất số P 801846 ngày 20/3/2000 cho bà Nguyễn Thị H đã được chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn Tr ngày 14/12/2007 tại trang 4; Thì UBND huyện không đồng ý, vì UBND đã sang tên cho ông Tr đúng quy định của pháp luật.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2020/DSST ngày 22 tháng 7 năm 2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:*

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc, yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu: Văn bản công chứng số 1633 ngày 14/11/2007 của Phòng công chứng số N tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn Tr; Văn bản công chứng số 101 ngày 08/1/2008 đối với hợp đồng thế chấp tài sản số 331/HĐTC/TCBVT/BR, giữa ngân hàng TMCP A với ông Nguyễn Văn Tr, bà Lý Thị Ng tại Phòng công chứng số N tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Yêu cầu Hủy giấy chứng nhận QSD đất số P801846 do UBND huyện Long Đất cấp ngày 20/3/2000 cho bà Nguyễn Thị H, đã chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn Tr ngày 14/12/2007 tại trang 4 và cấp lại giấy CNQSDĐ cho hộ bà Nguyễn Thị H diện tích đất 10.172m². Yêu cầu tuyên xử cho bà H được nhận số tiền 148.042.470 đồng tiền đền bù do thu hồi đất theo QĐ số 4087/QĐ-UBND và QĐ 4073/QĐ-UBND ngày 29/11/2010 của UBND huyện Đất Đỏ, về việc phê duyệt kinh phí bồi thường.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP A:

Buộc ông Nguyễn Văn Tr và bà Lý Thị Ng có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng TMCP A số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi là 1.193.227.397 đồng. Tổng cộng là 1.734.187.928 đồng. (Một tỷ, bảy trăm ba mươi bốn triệu, một trăm tám mươi bảy ngàn, chín trăm hai tám đồng)

Tiếp tục tính lãi từ ngày 23/7/2020 theo hợp đồng tín dụng số 315/HĐTD/NH/TCB ngày 11/01/2008 giữa Ngân hàng với ông Tr, bà Ng.

Nếu ông Tr và bà Ng không trả được nợ thì Ngân Hàng có yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định và định giá, thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 03/8/2020, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hoàng P, bà Phạm Thị T kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:*

-Ông Nguyễn Xuân H đại diện cho những người kháng cáo trình bày: cấp sơ thẩm có những sai sót về tố tụng dẫn đến ra một bản án không đúng căn cứ pháp luật, cụ thể:

Không giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hiếu do Tòa án nhân dân Quận 11 chuyển nhập vụ án, triệu tập thiếu người tham gia tố tụng như Chi cục thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, Ban quản

lý dự án Ngành nông nghiệp và phát triển Nông thôn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, không triệu tập đầy đủ nguyên đơn và những người có liên quan khi tiến hành công khai chứng cứ, không thông báo kết quả công khai chứng cứ cho các bên theo luật định, khi thẩm định tại chỗ và đo vẽ định giá không mời đầy đủ các con, cháu bà H cư trú trên mảnh đất tham gia là sai sót nhưng lại bắt bà H chịu chi phí này là không đúng. Không thụ lý giải quyết yêu cầu độc lập của các con bà H, không tiến hành đối chất khi đương sự có yêu cầu là thiếu sót, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự.

Đối với việc công chứng chứng thực có sai sót: Hồ sơ công chứng không có bản chính giấy chứng nhận độc thân, giấy chứng minh nhân dân của bà H (Thực chất tại thời điểm công chứng bà H đã mất giấy chứng minh nhân dân), xác nhận sai ngày mất của ông Thom, ông Thom mất năm 1992 nhưng xác nhận ông mất năm 1990, Văn phòng công chứng không cung cấp bản chính giấy xác nhận tài sản riêng của bà H như đã cam kết, bà H không hề ký hợp đồng tại phòng công chứng mà ký trước một bản nhưng không biết nội dung vì bà không biết đọc, chỉ biết ký và ghi tên họ, giấy yêu cầu công chứng của ông Tr cũng không có chữ ký của ông Tr.

Ngoài ra hợp đồng vay và thế chấp tài sản của ông Tr cũng có sai sót, ghi sai số chứng minh nhân dân của ông Tr, không đến thẩm định tài sản như phía ngân hàng trình bày.

Thực chất của giao dịch giữa hai bên là việc bà H vay tiền của ông Tr số tiền 100.000.000đ, ông Tr yêu cầu giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm tin, sau đó lợi dụng sự thiếu hiểu biết của bà Hiền và sai sót của Phòng công chứng số N nên ông Tr đã làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đem thế chấp cho Ngân hàng. Nguồn gốc đất do vợ chồng bà H, ông Thom chuyển nhượng năm 1990 đã sử dụng và có hộ khẩu trên đất, sau đó năm 1992 ông Thom mất, bà H làm thủ tục kê khai vào năm 1998 và được cấp Giấy chứng nhận. Như vậy đây là tài sản chung của hai vợ chồng, khi ông Thom mất, một mình bà H không thể định đoạt mà không có ý kiến của các thừa kế của ông Thom do đó hợp đồng chuyển nhượng này là vi phạm pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để điều tra xét xử lại vụ án đảm bảo công bằng, khách quan theo luật định.

- Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần A đề nghị y án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, các đương sự đã chấp hành đầy đủ các quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không có chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện. Xét thấy nguyên đơn trình bày đây là hợp đồng giả tạo để che dấu hợp đồng vay tiền, việc công chứng không đúng luật định, tuy nhiên tại hồ sơ không có chứng

cứ chứng minh Hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo, quá trình công chứng thể hiện việc công chứng tuân thủ đúng thủ tục, chữ ký trong hợp đồng xác định là của bà H thể hiện đầy đủ ý chí của bà trong giao dịch chuyển nhượng, bản án sơ thẩm nhận định tuy quá trình công chứng có một số sai sót nhưng không làm thay đổi bản chất sự việc và bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, do đó đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu, thẩm tra các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, qua quá trình tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận xét về nội dung vụ án như sau :

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan làm trong hạn luật định và hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét về nội dung kháng cáo:

[2.1] Xét kháng cáo về vấn đề tố tụng:

Phía nguyên đơn và người liên quan kháng cáo về nội dung cấp sơ thẩm có những sai sót về thủ tục tố tụng như: lập biên bản công khai chứng cứ không có mặt các đương sự, yêu cầu được đối chất không được chấp nhận, không thông báo chứng cứ đã thu thập, khi Tòa án Quận 11 chuyển vụ án yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm không giải quyết quan hệ này là thiếu sót, cấp sơ thẩm không triệu tập người liên quan như Chi cục thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ, Ban quản lý dự án Ngành nông nghiệp và phát triển Nông thôn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và con cháu nguyên đơn khi tiến hành thẩm tra tại chỗ, đo vẽ không triệu tập một số người liên quan là có thiếu sót nhưng lại bắt nguyên đơn chịu chi phí này là không đúng luật định, không đo vẽ thẩm định phân có căn nhà trong thửa đất 958 thể chấp và đo vẽ biến động thửa 10.172 m2 mà đã đưa ra xét xử là chưa thu thập đủ chứng cứ, đề nghị hủy án sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại biên bản công khai chứng cứ ngày 20/3/2020 có nội dung thư ký công khai tất cả các chứng cứ do các bên nộp và ông Hoài có tham gia ký tên tại biên bản này. Đối với việc yêu cầu có mặt 6 người liên quan trong đó có ông Nguyễn Hoàng P, Nguyễn Hoàng Hoàng Pân và Nguyễn Hoàng T L cấp sơ thẩm không triệu tập họ là có thiếu sót tuy nhiên phía nguyên đơn - ông Hiếu có mặt, ông P, bà Ng, bà L là con của nguyên đơn, các đương sự khác không có ý kiến khiếu nại gì. Xét thấy việc thiếu những người này cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn, tuy nhiên cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Đối với kháng cáo về Tòa thu thập tài liệu tại Ủy ban nhân dân huyện Đất Đỏ về việc các con bà H, ông Thơm ủy quyền cho bà H toàn quyền định đoạt nhưng không thông báo cho nguyên đơn theo điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, cấp sơ thẩm không thông báo là thiếu sót. Tuy nhiên, sai sót này không

ng nghiêm trọng và đã được thẩm tra tại phiên tòa sơ, phúc thẩm, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Đối với nội dung trên thửa đất số 958 mà Ngân hàng nhận thế chấp có một căn nhà số ... khu Phước Thới, thị trấn Đất đỏ nhưng khi giải quyết chưa được thẩm định đánh giá đối với thửa đất. Xét thấy: đây là quan hệ thế chấp vay tiền giữa phía ông Tr và Ngân hàng, không liên quan đến quyền lợi và phạm vi kháng cáo của nguyên đơn nên không xét, đồng thời khi giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã tiến hành đo vẽ định giá đối với phần biến động đất 10.172 m² là đầy đủ.

Về sai sót cấp sơ thẩm không đưa các con bà Hoài tham gia khi tiến hành thẩm định giá nên không chấp nhận chịu chi phí tố tụng này. Xét, tại hồ sơ vụ án thể hiện cấp sơ thẩm đã có thông báo số 02/3/2/2020 cho tất cả các đương sự nhưng các con bà H không tham gia. Như vậy, ý kiến này là không có cơ sở.

Về lý do không giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Tòa án Quận 11 chuyển vụ án là giải quyết thiếu yêu cầu. Xét: tại Quyết định chuyển vụ án số 260/2017 ngày 29/9/2017, Tòa án nhân dân Quận 11 chuyển vụ án có nội dung “Tranh chấp hợp đồng vay tài sản”. Hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án nhân dân Quận 11 có thụ lý bổ sung số 252.1 ngày 3/3/2017 nội dung “Tranh chấp yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Cấp sơ thẩm đã giải quyết tất cả các quan hệ tranh chấp này, do đó kháng cáo này không có cơ sở.

Về yêu cầu được đổi chất, Tòa án đã tiến hành đổi chất và chỉ xét thấy cần đổi chất khi cần thiết do đó kháng cáo về nội dung này không có cơ sở chấp nhận.

Đối với kháng cáo về yêu cầu độc lập của bà T, ông Th, ông Th1 không được cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết. Xét thấy:

Về việc thụ lý yêu cầu độc lập, cấp sơ thẩm nhận định: ngày 15/5/2020, Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (bút lục 1041). Ngày 25/5/2020, Tòa án đã ban hành quyết định đưa vụ án ra xét xử. Ngày 26/6/2020, Tòa án đã xét xử vụ án lần 1, hoãn phiên tòa do vắng mặt một số đương sự. Ngày 10/7/2020, bà T, ông Th, ông Th1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mới có đơn yêu cầu độc lập gửi đến Tòa án.

Khoản 2 Điều 201 Bộ luật tố tụng dân sự có quy định: “Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra yêu cầu độc lập *trước thời điểm* mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Như vậy, đơn yêu cầu độc lập gửi đến Tòa án ngày 10/7/2020 là *sau ngày 15/5/2020*- thời điểm Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (là sau 55 ngày). Do đó, đơn yêu cầu độc lập gửi đến Tòa án không đúng thời gian quy định của pháp luật nên không được thụ lý, giải quyết.

Như vậy, cấp sơ thẩm không thụ lý yêu cầu độc lập là có căn cứ.

Do những nhận định đối với nội dung kháng cáo việc sai sót về tổ tụng của cấp sơ thẩm nói trên, yêu cầu hủy án sơ thẩm của nguyên đơn do cấp sơ thẩm sai sót về tổ tụng không có căn cứ chấp nhận.

[2.2]Đối với kháng cáo về nội dung yêu cầu hủy văn bản công chứng, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy cập nhật sang tên cho ông Tr:

Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 1633 lập ngày 14/11/2007 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn Tr tại Phòng công chứng số N tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu đối với diện tích đất 10.172m² thuộc thửa đất số 915, 901, 916, 917, 928, 931, 930, 927, 926, 925, 942, 943, 944, 945, 953, 954, 955, 972, 971, 980, 979, 990, 18, 19, 31, 32, 30, 958 (gọi tắt là 28 thửa), tờ bản đồ số 13 + 14 + 33 thuộc thị trấn Đất Đỏ và xã Phước Long Thọ, huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 801846 ngày 20/3/2000:

Khi thực hiện công chứng hợp đồng, công chứng viên đã cho lập hồ sơ gồm có: Phiếu yêu cầu công chứng của một trong hai bên; chứng minh nhân dân, hộ khẩu của các bên; Giấy xác nhận độc thân của bà H; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H, giấy xác nhận tài sản riêng của bà H; Giấy cam kết của bà Ng (vợ ông Tr) có nội dung: cam kết tài sản ông Tr chuyển nhượng tài sản của bà H là tài sản riêng của ông Tr. Bà H đã thừa nhận bà H đã tự nguyện ký vào hợp đồng này.

Phòng công chứng thừa nhận phiếu yêu cầu công chứng của ông Tr, công chứng viên có cho lập phiếu yêu cầu công chứng của ông Tr, do sơ suất không đưa cho ông Tr ký tên, ghi họ và tên là có thiếu sót, tuy nhiên việc này là thủ tục, sơ suất thiếu sót này không làm thay đổi nội dung của hợp đồng và không làm ảnh hưởng đến bản chất của vụ việc, không làm thay đổi bản chất ý chí của ông Tr, bà H khi tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất.

Căn cứ quy định của pháp luật về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: Người tham gia giao dịch có đủ năng lực hành vi dân sự (ông Tr, bà H hoàn toàn minh mẫn không bị hạn chế năng lực hành vi dân sự khi ký kết vào văn bản công chứng); Mục đích và nội dung văn bản công chứng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo Đ của xã hội (Tài sản của bà H thì bà H có quyền định đoạt, không bị lừa dối, có chứng thực rõ ràng của cơ quan có thẩm quyền); Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện (Bà H thừa nhận tự nguyện ký không bị ai đe dọa cưỡng ép ký); Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực (Văn bản công chứng hợp đồng của ông Tr với bà H là theo mẫu quy định). Do đó, phiếu yêu cầu công chứng của ông Tr chưa ký tên thì không phải là điều kiện để văn bản công chứng vô hiệu.

Bà H cho rằng bà H tinh táo minh mẫn, không bệnh tật nhưng ông Tr đưa công chứng viên đến nhà yêu cầu bà H ký hợp đồng là sai quy định. Tuy nhiên bà H không đưa được chứng cứ gì chứng minh về việc này. Tại hợp đồng thể

hiện rõ, nơi công chứng là tại Phòng công chứng số N tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu và bà H đã thừa nhận tự nguyện ký vào hợp đồng.

Các con bà H là bà T, ông Th, ông Th1, cho rằng: Tài sản mà bà H ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho ông Tr, là tài sản chung của bà H và của các con, bà H ký một mình là không đúng quy định của pháp luật, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các con của bà H. Tuy nhiên quathu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Đất Đỏ cung cấp cho Tòa án, thể hiện ông Thơm là chồng bà H, ông Thơm chết năm 1992. Năm 1998 bà H làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2000 bà H được xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2006 các con ông Thơm bà H là bà T, ông Th, ông Th1 làm giấy ủy quyền về tài sản, có xác nhận của chính quyền địa phương. Ủy quyền có nội dung: Cha chúng tôi là Phạm Văn Thơm đã mất, nay chúng tôi đồng ý ủy quyền cho mẹ là bà Nguyễn Thị H được toàn quyền sử dụng và định đoạt đối với nhà ở và diện tích đất 10.172m²(Bút lục 588 đến 603, 677).

Ngày 8/11/2007, bà H xin xác nhận tài sản riêng. Tại giấy cam kết tài sản riêng của bà H ngày 8/11/2007, bà H xác định diện đất 10.172m² là tài sản riêng của bà H và được UBND huyện đã xác nhận diện tích đất trên là tài sản riêng của bà H (Bút lục 548), nên đến ngày 14/11/2007 thì bà H chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất trên cho ông Tr, đã được công chứng chứng thực là đúng quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm Căn cứ Điều 35, 36 Luật công chứng số 82/2006/QH11 ngày 29/11/2006; Điều 688, 689, 690, 691 Bộ luật dân sự năm 2005 xác định Phòng công chứng đã thực hiện công chứng đúng trình tự thủ tục và lập hồ sơ về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định của pháp luật và không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản công chứng số 1633 ngày 14/11/2007 của Phòng công chứng số N tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn Tr là vô hiệu là có cơ sở. Đối với việc người đại diện cho bà H trình bày các văn bản như Giấy cam kết độc thân, giấy xác nhận tài sản riêng và giấy ủy quyền tài sản của các con bà H là bản photocopy nên không hợp lệ, Phòng công chứng số N trình bày đã đối chiếu không lưu giữ bản chính là phù hợp.

Do văn bản công chứng số 1633 ngày 14/11/2007 của Phòng công chứng số N tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn Tr, là hợp pháp có hiệu lực pháp luật và bà H đã tự nguyện giao sổ đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho ông Tr đi sang tên là thể hiện ý chí của bà H đã giao quyền sử dụng đất cho ông Tr nên ông Nguyễn Văn Tr được cơ quan có thẩm quyền sang tên quyền sử dụng đất cho ông Tr tại trang 4 vào ngày 14/12/2007 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P810846 cấp ngày 20/3/2000 là phù hợp với quy định của pháp luật, quy định tại Điều 168, 692 Bộ luật dân sự năm 2005. Khoản 7 Điều 95 luật đất đai năm 2013. Cấp sơ thẩm không chấp nhận hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P810846 cấp ngày

20/3/2000, đã chỉnh lý sang tên quyền sử dụng đất cho ông Tr tại trang 4 vào ngày 14/12/2007 là có căn cứ.

Như vậy, quyền sử dụng diện tích đất này là của ông Tr đã được công nhận hợp pháp, đã đăng ký quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận kể từ ngày 14/12/2007; Căn cứ Điều 164 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về chủ sở hữu có quyền chiếm hữu, quyền sử dụng, quyền định đoạt tài sản, nên ngày 08/1/2008 ông Tr có quyền thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng thương mại cổ phần kỹ thương để vay tiền. Do đó bản án sơ thẩm bác yêu cầu tuyên bố vô hiệu văn bản công chứng số 101 ngày 08/1/2008 đối với hợp đồng thế chấp tài sản số 331/HĐTC/TCBVT/BR, giữa ngân hàng Ngân hàng thương mại cổ phần A với ông Nguyễn Văn Tr, bà Lý Thị Ng, tại Phòng công chứng số N tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu là phù hợp.

Quyền sử dụng diện tích đất này là của ông Tr đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận hợp pháp kể từ ngày 14/12/2007, do đó quyền sử dụng đất nêu trên không còn của bà H nữa. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

[2.2] Đối với kháng cáo về yêu cầu nhận tiền bồi thường không được chấp nhận:

Tại quyết định số 4028/QĐ-UBND ngày 24/11/2010 của UBND huyện Đất Đỏ, diện tích đất thu hồi bồi thường 2.048,9m² với số tiền bồi thường 133.829.370 đồng và diện tích thu hồi bồi thường 205,3m² với số tiền bồi thường là 14.213.100 đồng. Tổng số tiền là 148.042.470 đồng. (Diện tích đất 2.254,2m² bị thu hồi này nằm trong tổng diện tích tranh chấp 10.172m²). Như đã phân tích ở trên, diện tích đất này là quyền sử dụng đất của ông Tr nên cấp sơ thẩm không chấp nhận cho bà H được hưởng số tiền đền bù do thu hồi đất này là phù hợp.

[2.3] Đối với nội dung người đại diện cho nguyên đơn trình bày tại phiên tòa phúc thẩm:

Thực chất do bà H vay của ông Tr 100.000.000 đồng để làm tin và để đảm bảo cho việc trả nợ, ông Tr yêu cầu bà H ký vào hợp đồng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Tr, ông Tr, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giả tạo để che dấu quan hệ vay mượn tiền tuy nhiên ông không có gì để chứng minh. Do đó, lời trình bày nói trên của phía nguyên đơn không được chấp nhận.

[2.4] Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng, về nội dung yêu cầu thanh toán không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xét, riêng vấn đề yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp, phát mãi tài sản thế chấp có liên quan đến nội dung kháng cáo của nguyên đơn, nguyên đơn kháng cáo cho rằng quá trình làm thủ tục cho vay tín dụng có sai sót về số chứng minh của ông Tr do đó hợp đồng tín dụng, thế chấp vô hiệu, phía Ngân hàng không có quyền phát mãi tài sản là thừa đất tranh chấp trên, Hội đồng xét xử xét thấy:

Như những nhận định trên, xác định phần đất đã được chuyển nhượng và cập nhật sang tên cho ông Tr là đúng luật, quyền sử dụng phần đất thuộc về ông Tr nên ông Tr có quyền định đoạt, sai sót về số chứng minh nhân dân là sai sót kỹ thuật, ông Tr cũng không có ý kiến gì, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ngân hàng phát mãi bán đấu giá tài sản để thu hồi nợ là có căn cứ.

Từ những phân tích và nhận định trên, kháng cáo của bà kháng cáo của nguyên đơn- bà Nguyễn Thị H, người có quyền và nghĩa vụ liên quan - bà Phạm Thị T, ông Nguyễn Hoàng P không có cơ sở để chấp nhận.

[3]Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà H, ông Phúc, bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Áp dụng: Điều 26, 157, 165, 228 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 122, 164, Điều 471, 474, 476, Điều 168, 692; Điều 688, 689, 690, 691 Bộ luật dân sự năm 2005. Khoản 7 Điều 95 luật đất đai năm 2013. Điều 35, 36 Luật công chứng số 82/2006/QH11 ngày 29/11/ 2006; Điều 27 Nghị Quyết 326/ 2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án;

*Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn- bà Nguyễn Thị H, người có quyền và nghĩa vụ liên quan - bà Phạm Thị T, ông Nguyễn Hoàng P, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 08/2020/DSST ngày 22 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc, yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu: Văn bản công chứng số 1633 ngày 14/11/2007 của Phòng công chứng số N tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Văn Tr; Văn bản công chứng số 101 ngày 08/1/2008 đối với hợp đồng thế chấp tài sản số 331/HĐTC/TCBVT/BR, giữa ngân hàng TMCP A với ông Nguyễn Văn Tr, bà Lý Thị Ng tại Phòng công chứng số N tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P801846 do UBND huyện Long Đất cấp ngày 20/3/2000 cho bà Nguyễn Thị H, đã chỉnh lý sang tên cho ông Nguyễn Văn Tr ngày 14/12/2007 tại trang 4 và cấp lại giấy quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị H diện tích đất 10.172m². Yêu cầu tuyên xử cho bà H được nhận số tiền 148.042.470 đồng tiền đền bù do thu hồi đất theo QĐ số 4087/QĐ-UBND và QĐ 4073/QĐ-UBND ngày 29/11/2010 của UBND huyện Đất Đỏ, về việc phê duyệt kinh phí bồi thường.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần A.

Buộc ông Nguyễn Văn Tr và bà Lý Thị Ng có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi là

1.193.227.397 đồng. Tổng cộng là 1.734.187.928 đồng (Một tỷ, bảy trăm ba mươi bốn triệu, một trăm tám mươi bảy ngàn, chín trăm hai tám đồng).

Tiếp tục tính lãi từ ngày 23/7/2020 theo hợp đồng tín dụng số 315/HĐTD/NH/TCB ngày 11/01/2008 giữa Ngân hàng với ông Tr, bà Ng.

Nếu ông Tr và bà Ng không trả được nợ thì Ngân hàng có yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền bán đấu giá tài sản thế chấp theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

3. Về chi phí thẩm định và định giá: chi phí hết 5.200.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả lại cho Ngân hàng thương mại cổ phần A số tiền 5.200.000 đồng (Năm triệu, hai trăm ngàn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 7.702.123 đồng (Bảy triệu, bảy trăm không hai ngàn, một trăm hai mươi ba đồng) Nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 4.400.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 22920 ngày 18/11/2013 của chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu; Số 8460 ngày 26/12/2014 và Số 3791 ngày 13/2/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 11, TP. Hồ Chí Minh và số 3328 ngày 12/12/2019 của cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Bà H còn phải nộp số tiền là 3.302.123 đồng (Ba triệu, ba trăm không hai ngàn, một trăm hai ba đồng).

+ Ông Nguyễn Văn Tr và bà Lý Thị Ng phải nộp là 64.025.637 đồng (Sáu mươi bốn triệu, không trăm hai mươi lăm ngàn, sáu trăm ba bảy đồng).

+ Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho Ngân hàng TMCP A số tiền là 22.523.000 đồng (Hai mươi hai triệu, năm trăm hai mươi ba ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 8277 ngày 15/4/2013 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 11, TP. Hồ Chí Minh.

*Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị H, bà Phạm Thị T, ông Nguyễn Hoàng P mỗi người phải chịu 300.000 đồng; được khấu trừ số tiền đã nộp lần lượt tại các Biên lai thu số 0006991;0006989;0006990 ngày 03/8/2020 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Tr hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại TpHCM;
- TAND tỉnh Br-Vt;
- Cục THADS tỉnh Br-Vt;
- Các đương sự;
- Lưu: HS,VT,(HTKN).

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

Dương Tuấn Vinh

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Đắc Minh Nguyễn Thị Thụy Vũ

Dương Tuấn Vinh

