

Bản án số: **218/2023/DS - PT**

Ngày: 21/8/2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Đinh Phước Hòa**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Cường**

Ông **Trần Quốc Cường**

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Phạm Tấn Ánh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 21 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 45/2023/TLPT- DS ngày 28 tháng 3 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS - ST ngày 16-02-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2859/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Y H Kbuôr, bà H Niê; địa chỉ: Buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Văn Công M; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 05/5/2022). Có đơn xin xét xử vắng mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: ông Lê Quang T - Luật sư thuộc Văn Phòng Luật sư Lê Quang T, Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk. Có mặt

- **Bị đơn:** bà Huỳnh Thị Mỹ N; nơi cư trú cuối cùng: tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt

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

1. Ngân hàng A; trụ sở: thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Huỳnh Minh K - Trưởng phòng Kế hoạch Kinh doanh của Ngân hàng A - Chi nhánh H; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 09/10/2019). Có mặt.

2. Văn phòng Công chứng Đ; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Đặng Thanh Q; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 04/4/2022). Vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Xuân D, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C, tỉnh Đắk Lắk. (Văn bản ủy quyền ngày 16/5/2022). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Anh Y J Niê;

5. Anh Y G Niê;

6. Anh Y B Niê;

Cùng địa chỉ: Buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Y J Niê, anh Y G Niê, anh Y B Niê: ông Văn Công M; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk (Văn bản ủy quyền ngày 05/5/2022). Vắng mặt.

7. Ông Phan Thành L; nơi cư trú cuối cùng: tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Y H Kbuôr, bà H Niê và người đại diện ủy quyền là ông Văn Công Minh trình bày:

Đầu năm 2011, thông qua một số người, ông Y H Kbuôr và bà H Niê biết đến bà Huỳnh Thị Mỹ N. Bà N tự giới thiệu mình là nhân viên đại lý của công ty cho vay tiền. Do cần tiền đầu tư và canh tác sản xuất nên ông Y H Kbuôr và bà H Niê đã hỏi vay bà Huỳnh Thị Mỹ N số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng). Bà N đồng ý. Bà N yêu cầu ông Y H Kbuôr và bà H Niê phải thế chấp GCNQSD đất cho bà thì Công ty mới cho vay số tiền trên. Ông Y H Kbuôr và bà H Niê sau đó đưa Giấy chứng nhận QSD đất số M 823257 gồm thửa đất số 35, số 36 tờ bản đồ số 11 và thửa đất số 20, tờ bản đồ số 8 được UBND huyện C cấp ngày 19/11/1998 cho Hộ Y H Kbuôr với diện tích 24.005m² cho bà N để được vay tiền.

Sau đó, bà N lại nói ông Y H Kbuôr và bà H Niê là người dân tộc nên Công ty bà N không đồng ý cho vay tiền. Bà N nói cần ông Y H Kbuôr và bà H Niê ủy quyền cho bà toàn bộ quyền sử dụng đất nói trên để bà đứng ra vay tiền giúp họ.

Vì ông Y H Kbuôr và bà H Niê là người dân tộc, không rành tiếng Việt, kể cả nghe và đọc, nên lợi dụng điều này thay vì ký vào Giấy ủy quyền như bà N nói lúc ban đầu, bà N lại cho họ ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong Hợp đồng này ông Y H Kbuôr và bà H Niê chuyển nhượng 02 thửa đất diện tích 17.270m² (thửa số 35, 36, tờ bản đồ số 11) trong tổng số 03 thửa đất với diện tích 24.005m² (thửa 35, 36 - tờ bản đồ số 11 và thửa 20 - tờ bản đồ số 8) của hộ gia đình Y H theo Giấy chứng nhận QSD đất nói trên cho bà Huỳnh Thị Mỹ N. Hợp đồng này được ký tại Văn phòng công chứng Đ, được công chứng theo số 2048, ngày 18/3/2011.

Sau khi ký xong Hợp đồng nói trên, bà N đã cho Y H Kbuôr và bà H Niê vay số tiền 50.000.000 đồng với lãi suất 21.000 đồng/1.000.000 đồng/tháng. Giá thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, nhưng trên thực tế Y H Kbuôr và bà H Niê chỉ nhận số tiền vay 50.000.000 đồng, ngoài ra không nhận thêm bất cứ khoản tiền nào khác.

Ngày 02/3/2012, Y H Kbuôr và bà H Niê đem toàn bộ số tiền gốc cùng lãi suất để trả cho bà N. Bà N đã viết giấy nhận đủ số tiền trên và trả lại cho họ 01 Giấy chứng nhận QSD đất số BC 94479 mang tên Y H Kbuôr, H Niê, tuy nhiên đây không phải là Giấy chứng nhận QSD đất mà họ đã ủy quyền cho bà N trước đây. Giấy CNQSD đất mà bà N trả chỉ có diện tích 6.735m² đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 8. Ông Y H Kbuôr, bà H Niê yêu cầu bà N trả lại toàn bộ Giấy chứng nhận của toàn bộ diện tích đất 24.005m², bà N hứa sẽ trả lại cho ông Y H Kbuôr, bà H Niê trong thời gian sớm nhất.

Sau một thời gian, ông Y H Kbuôr và bà H Niê tiếp tục yêu cầu bà N trả lại Giấy chứng nhận QSD đất mà họ đã thế chấp nhưng bà N vẫn cứ hẹn mà không chịu trả, đến ngày 26/7/2012 bà N mới nói với ông Y H Kbuôr và bà H Niê rằng bà đã làm mất GCNQSD đất của họ và của hai hộ khác là hộ ông Y Lil Niê và hộ ông Y Dhe Mlô, bà N viết văn bản cam kết sẽ trả lại các GCNQSD đất đã làm mất chậm nhất vào ngày 26/9/2012.

Quá thời hạn ngày 26/9/2012 bà N vẫn không trả lại GCNQSD đất, nên ngày 20/12/2012 bà N tiếp tục viết một cam kết khác hẹn đến ngày 20/3/2013 sẽ làm lại GCNQSD đất đã làm mất cho Y H Kbuôr và bà H Niê.

Hơn 01 năm sau, bà N vẫn không thực hiện cam kết trả lại GCNQSD đất. Lúc này, bà N hướng dẫn họ đăng tin báo mất “bìa đỏ” trên báo, đài truyền thanh và truyền hình Đắk Lắk để làm thủ tục cấp lại GCNQSD đất và mọi chi phí bà N sẽ chịu. Tuy nhiên, việc xin cấp lại GCNQSD đất cho ông Y H Kbuôr và bà H Niê vẫn chưa được thực hiện xong.

Khoảng tháng 4/2015, có một số người tự xưng là cán bộ Ngân hàng Nông nghiệp xuống tiến hành đo đạc và cho ông Y H Kbuôr, bà H Niê biết thửa đất này hiện đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ N. Bà N đã dùng thửa đất này của ông bà để thế chấp vay vốn tại ngân hàng. Hiện nay đã đến hạn trả nợ nhưng bà N không có khả năng hoàn trả nợ cho ngân hàng. Họ cho biết nếu bà N không thể trả nợ thì ngân hàng sẽ tìm cách xử lý đối với thửa đất được dùng để thế chấp mà ông Y H Kbuôr và bà H Niê đang canh tác. Lúc này ông Y H Kbuôr và bà H Niê mới biết bà N không hề làm mất GCNQSD đất của họ mà đã tiến hành sang tên hai thửa đất diện tích 17.270m² (thửa số 35, 36, tờ bản đồ số 11) của ông Y H Kbuôr và bà H Niê sang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N, sau đó dùng GCNQSD đất này để thế chấp ký hợp đồng tín dụng với ngân hàng vay vốn. Đến hạn bà N không trả được nợ, ngân hàng tiến hành đo đạc, tiến hành các thủ tục để xử lý tài sản thế chấp đối với GCNQSD đất của ông Y H Kbuôr và bà H Niê.

Ông Y H Kbuôr và bà H Niê hoàn toàn không có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N. Giao dịch chính giữa ông Y H Kbuôr, bà H Niê với bà N là giao dịch vay mượn tiền. Ông Y H Kbuôr và bà H Niê chỉ có ý định ủy quyền cho bà N quyền sử dụng đất đối với GCNQSD đất số M 823257 để bà vay giúp số tiền đã nêu ở trên. Vậy nên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2048, ngày 18/3/2011 đối với 02 thửa đất diện tích 17.270m² (thửa số 35, 36, tờ bản đồ số 11) theo Giấy chứng nhận QSD đất M 823257 được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ là không đúng theo mục đích giao dịch giữa họ, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Y H Kbuôr và bà H Niê. Lợi dụng sự thiếu hiểu biết về pháp luật cũng như khả năng nghe đọc tiếng Việt còn hạn chế của ông Y H Kbuôr và bà H Niê, bà N đã lừa dối họ khi để họ ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Vì vậy, ông Y H Kbuôr và bà H Niê làm đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án có thẩm quyền xem xét giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất số 2048, ngày 18/3/2011 thực hiện tại Văn phòng công chứng Đ giữa nguyên đơn ông Y H Kbuôr, bà H Niê với bà Huỳnh Thị Mỹ N là vô hiệu; Yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 944798 do UBND huyện C cấp ngày 06/4/2011 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N; Yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa bà Huỳnh Thị Mỹ N và Ngân hàng NN&PTNT Việt Nam đối với phần thế chấp thửa đất 35, 36 tờ bản đồ số 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 944798 do UBND huyện C cấp ngày 06/4/2011. Hợp đồng thế chấp này được công chứng tại văn phòng công chứng Đ số 02958, quyền số 06/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2016.

Đối với bị đơn bà Huỳnh Thị Mỹ N và người liên quan ông Phan Thành L: Quá trình giải quyết, Tòa án đã tiến hành niêm yết giấy triệu tập, các văn bản tố tụng, thông báo nhấn tin tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú nhưng bà N, ông L không có mặt tại Tòa án để giải quyết vụ việc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A trình bày:

Ngày 09/3/2012, bà Huỳnh Thị Mỹ N có vay vốn tại Ngân hàng A - Chi nhánh H, tỉnh Đắk Lắk với số tiền 1.200.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng, hạn trả cuối cùng ngày 08/3/2013, lãi suất 18,6%/năm, lãi suất quá hạn tính bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn.

Để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay, bà N đã thế chấp cho Ngân hàng, gồm: GCNQSDĐ số BC 944644; BC 944645; BC 944798; BC 944532; BC 944641 đều mang tên Huỳnh Thị Mỹ N.

Trong thời gian vay vốn, ngày 08/4/2014, bà N đã xin rút bớt tài sản thế chấp là 03 GCNQSDĐ số BC 944644; BC 944645; BC 944798 để xử lý nợ vay, Ngân hàng đồng ý trả lại 02 GCNQSDĐ số BC 944644 và BC 944645. Do bà N không hợp tác nên phía Ngân hàng không giao trả GCNQSDĐ số BC 944798 mà giữ lại để xử lý nợ vay.

Do quá hạn mà phía bà N không thanh toán được nợ gốc và lãi phát sinh, Ngân hàng đã khởi kiện, tại Bản án số 35/2015/DSST ngày 05/10/2015, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã tuyên xử: Buộc bà Huỳnh Thị Mỹ N phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền 2.301.740.000 đồng (gốc: 1.200.000.000 đồng; lãi phát sinh đến ngày 04/10/2015 là 1.101.740.000 đồng). Xử lý tài sản thế chấp là 02 GCNQSDĐ, gồm: GCNQSDĐ số BC 944532, BC 944541 đều mang tên Huỳnh Thị Mỹ N; còn lại GCNQSDĐ số BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên Huỳnh Thị Mỹ N. Trong thời gian giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản, bà N thỏa thuận với Ngân hàng xin được tự xử lý tài sản này trả tiền cho Ngân hàng nên Ngân hàng không yêu cầu giải quyết. Tuy nhiên, sau khi bản án nói trên có hiệu lực pháp luật, bà N không thực hiện cam kết và cũng không phối hợp với Ngân hàng để xử lý tài sản này. Do vậy, đề nghị Tòa án xem xét cho Ngân hàng được quyền xử lý phát mãi bán tài sản để trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số: 604/2012 ngày 09/3/2012.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Y J Niê, anh Y G Niê và anh Y B Niê có đại diện ủy quyền là ông Văn Công Minh trình bày:

Năm 2011, cha mẹ của ông Y J Niê, ông Y G Niê và ông Y B Niê là ông H Kbuôr và bà H Niê nhờ bà Huỳnh Thị Mỹ N vay số tiền 50.000.000 đồng. Bà N yêu cầu cha mẹ là ông Y H Kbuôr và bà H Niê ký ủy quyền đất và rẫy của gia đình cho bà N để bà vay tiền giúp. Tuy nhiên, bà N đã lừa ông Y H Kbuôr và bà H Niê ký sang nhượng cho bà N quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận QSD đất số M 823257 gồm thửa đất số 35, 36, tờ bản đồ số 11 được UBND huyện C cấp ngày 19/11/1998 cho gia đình ông Y H Kbuôr và bà H Niê.

Mặc dù quyền sử dụng đất trên được nhà nước cấp cho hộ gia đình ông Y H Kbuôr và bà H Niê, bao gồm những người có tên trong hộ khẩu: Cha là Y H Kbuôr, mẹ là H Niê, các con là Y J Niê (sinh năm 1993), Y B Niê (sinh năm

1994) và Y G Niê (sinh năm 1996) và các con ông Y H Kbuôr, bà H Niê đều đã đủ 15 tuổi nhưng không ai biết việc mua bán sang nhượng và cũng không ai ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình mình cho bà N, trong khi pháp luật quy định việc này là bắt buộc.

Sau khi được sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Huỳnh Thị Mỹ N đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông Y H Kbuôr và bà H Niê đi thế chấp Ngân hàng vay tiền để sử dụng cho mục đích cá nhân mặc dù gia đình ông H Kbuôr và bà H Niê vẫn đang sử dụng canh tác, trồng cây trên thửa đất này từ trước đến nay. Việc này cả gia đình đều không hề hay biết.

Việc sang tên quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Y H Kbuôr và bà H Niê sang cho bà Huỳnh Thị Mỹ N là không đúng với thực tế và không đúng với quy định của pháp luật. Vì vậy, ông Y J Niê, ông Y G Niê và ông Y B Niê đồng ý với yêu cầu khởi kiện của cha mẹ, đề nghị Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y H Kbuôr và bà H Niê với bà Huỳnh Thị Mỹ N; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944798 do UBND huyện C cấp ngày 06/4/2011 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N; hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa bà Huỳnh Thị Mỹ N và Ngân hàng NN&PTNT chi nhánh H đối với phần thế chấp thửa đất 35, 36, tờ bản đồ 11 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BC 944798 do UBND huyện C cấp ngày 06/4/2011. Hợp đồng thế chấp này được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ số 02958, quyền số 06/CC-SCC/HĐGD ngày 01/6/2016.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ có người đại diện theo ủy quyền bà Đặng Thanh Q trình bày:

Ngày 18/3/2011, Văn phòng công chứng Đ nhận được hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Y H Kbuôr và bà H Niê với bà Huỳnh Thị Mỹ N đối với GCNQSDĐ số M 823257 cấp ngày 19/11/1998 mang tên hộ ông Y H Kbuôr, tại thửa đất số 35, 36, tờ bản đồ số 11, diện tích đất 17.270m² tại xã E, huyện C. Sau khi kiểm tra các loại giấy tờ gồm: 01 GCNQSDĐ số M 823257 cấp ngày 19/01/1998 mang tên hộ ông Y H Kbuôr, chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của bà Huỳnh Thị Mỹ N, chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của ông H Kbuôr và bà H Niê, đơn xin xác nhận ngày 17/3/2011 của ông Y H (tất cả đều bản gốc). Nhận thấy giấy tờ sang nhượng đã đầy đủ tính pháp lý nên Văn phòng công chứng Đ đã soạn thảo nội dung hợp đồng theo nội dung hồ sơ và thỏa thuận của các bên, các bên không có ý kiến gì. Khi công chứng các bên đều có mặt, đều tự nguyện ký kết, Văn phòng công chứng Đ đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về hộ gia đình, khi thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía chuyển nhượng chỉ có ông Y H, bà H không có các thành viên trong gia đình trên 18 tuổi. Trong Đơn xác nhận ngày 17/3/2011 của ông Y H có nội dung: Khi lập gia

đình chúng tôi có diện tích 27.025m²... tức là nguồn gốc đất được xác định khi ông Y H lập gia đình, không có các thành viên trong gia đình tạo lập nên. GCNQSDĐ cấp cho hộ ông Y H ngày 19/01/1998 khi đó các con của ông Y H còn nhỏ (05 tuổi). Do đó, việc vợ chồng ông Y H chuyển nhượng đất cho bà N được Văn phòng công chứng Đ công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND huyện C trình bày:

Hộ ông Y H được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số M 823257 cấp ngày 19/01/1998 tại thửa đất số 35, 36, 20, tờ bản đồ số 11, 08 có diện tích 24.005m² đất nông nghiệp. Ngày 18/3/2011, hộ gia đình ông Y H có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Mỹ N diện tích đất 17.270m² gồm: thửa đất 35, diện tích 9.320m² đất màu; thửa số 36, diện tích 7.950m², đất trồng cà phê. Việc chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ. Sau khi nộp hồ sơ đầy đủ, thực hiện nghĩa vụ tài chính và được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số BC 944798 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N. Từ kết quả xác minh cho thấy việc UBND huyện C cấp GCNQSDĐ cho bà Huỳnh Thị Mỹ N là căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Việc UBND huyện C cấp đổi GCNQSDĐ từ hộ ông Y H cho bà Huỳnh Thị Mỹ N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên xác lập và có sự chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là đúng quy định của pháp luật. Nay vợ chồng ông Y H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y H với bà N, đồng thời yêu cầu hủy GCNQSDĐ số BC944798 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 18/5/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, quyết định:

“[1] Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Y H Kbuôr và bà H Niê.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y H Kbuôr và bà H Niê với bà Huỳnh Thị Mỹ N, chứng thực ngày 18/3/2011 đối với thửa đất số 35, 36, tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 17.270m² vô hiệu.

- Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 507/TC ngày 01/6/2012 bà Huỳnh Thị Mỹ N đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N, cụ thể thửa đất số 35, thửa số 36, tờ bản đồ số 11 có diện tích đất 17.270m².

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N.

Hộ gia đình ông Y H Kbuôr, bà H Niê có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước để đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 35, thửa số 36, tờ bản đồ số 11, diện tích đất 17.270m².

[2] Không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng A - Chi nhánh H về việc công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 01/6/2012 có hiệu lực đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N”.

Ngày 10/6/2020, Ngân hàng A, Chi nhánh H, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2020/DS-PT ngày 02/11/2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

“Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A, Chi nhánh H, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 18/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Y H Kbuôr và bà H Niê về yêu cầu Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y H Kbuôr và bà H Niê với bà Huỳnh Thị Mỹ N, chứng thực ngày 18/3/2011 đối với thửa đất số 35, 36, tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 17.270m² vô hiệu.

- Giữ nguyên một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 507/TC ngày 01/6/2012 bà Huỳnh Thị Mỹ N đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N, cụ thể thửa đất số 35, thửa số 36, tờ bản đồ số 11 có diện tích đất 17.270m².

- Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N, cụ thể thửa số 35, thửa số 36, tờ bản đồ số 11 có diện tích đất 17.270m².

Hộ gia đình ông Y H Kbuôr, bà H Niê có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước để đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 35, thửa số 36, tờ bản đồ số 11, diện tích đất 17.270m².

[2] Chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng A - Chi nhánh H về việc công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 01/6/2012 có hiệu lực đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N.

Buộc ông Y H Kbuôr và bà H Niê phải giao cho bà Huỳnh Thị Mỹ N thửa đất số 35, 36 tờ bản đồ số 11, có tổng diện tích 17.270m² (tách 01 nhà tạm và cây cà phê để giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu) ”.

Ngày 01/10/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tối cao ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 09/QĐKNGĐT-VKS-DS, đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 18/5/2020 của Tòa án nhân

dân tỉnh Đắk Lắk, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm lại.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 63/2021/DS-GĐT ngày 06/12/2021, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quyết định “*Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 07/2020/DS-PT ngày 02/11/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 18/5/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật*”.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS - ST ngày 16/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

“[1] Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 207, Điều 208, Điều 227, Điều 228, Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, Điều 201, Điều 208, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 109, Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH, 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] Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Y H Kbuôr và bà H Niê.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y H Kbuôr, bà H Niê với bà Huỳnh Thị Mỹ N, chứng thực ngày 18/3/2011 đối với thửa đất số 35 và thửa số 36, tờ bản đồ số 11, có tổng diện tích 17.270m² tại buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 507/TC ngày 01/6/2012 giữa bên thế chấp bà Huỳnh Thị Mỹ N với bên nhận thế chấp Ngân hàng A - Chi nhánh H bị vô hiệu đối với quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944798 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N, thửa đất số 35, thửa số 36, tờ bản đồ số 11, tổng diện tích đất 17.270m² tại buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944798 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N, thửa đất số 35, thửa số 36, tờ bản đồ số 11, tổng diện tích đất 17.270m² tại buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Hộ gia đình ông Y H Kbuôr, bà H Niê có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

đối với thửa đất số 35 và thửa số 36, tờ bản đồ số 11, diện tích đất 17.270m² theo quy định của pháp luật.

[2.2] Không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng A - Chi nhánh H về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 01/6/2012 có hiệu lực đối với phần thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944798 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N’.

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

Ngày 18/3/2023, Ngân hàng A có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Ngân hàng A giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng có ý kiến: Quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Y H Kbuôr, bà H Niê là có căn cứ nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng A, 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] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là bà Huỳnh Thị Mỹ N và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Thấy, đây là phiên tòa phúc thẩm mở lần thứ 2, toàn bộ quá trình giải quyết vụ án thì bà N và ông Phan Thành L đều vắng mặt mặc dù đã được tổng đạt, niêm yết hợp lệ, còn những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt nhưng đều có lời trình bày trong hồ sơ vụ án nên việc vắng mặt nhưng người nêu trên không ảnh hưởng đến quá trình xét xử phúc thẩm.

[2] Ngân hàng A kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của Agribank chi nhánh H, Đắc Lắc về việc công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 01/6/2012 có hiệu lực; Công nhận hiệu lực Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 507/TC ngày 01/6/2012 giữa bên thế chấp bà Huỳnh Thị Mỹ N với bên nhận thế chấp Agribank chi nhánh H, Đắc Lắc đối với quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944798 do UBND huyện C cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N, thửa đất số 35, 36 tờ bản đồ số 11, tổng diện tích đất 17.270m² tại buôn J, xã Ea H’đinh, huyện C; xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y H Kbuôr và bà H Niê với bà

Huỳnh Thị Mỹ N bị Tòa án tuyên vô hiệu và xem xét đến trách nhiệm của Văn phòng Công chứng Đ, UBND huyện C.

[3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y H Kbuôr và bà H Niê với bà Huỳnh Thị Mỹ N, thấy:

[3.1] Theo “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 18/3/2011, thì vợ chồng ông Y H Kbuôr và bà H Niê đã chuyển nhượng thửa đất số 35, 36 tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã Ea Hdinh, huyện C đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 823257 ngày 19/01/1998, có diện tích 17.270m² cho bà Huỳnh Thị Mỹ N.

[3.2] Tuy nhiên, vợ chồng ông Y H Kbuôr và bà H Niê cho rằng chỉ ký hợp đồng ủy quyền cho bà N để đảm bảo khoản vay 50.000.000 đồng, bà N lợi dụng việc ông bà không biết chữ nên đã có hành vi lừa ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Đ. Lời trình bày của của ông Y H Kbuôr và bà H Niê là đúng sự thật vì: sau khi vợ chồng ông Y H Kbuôr và bà H Niê thanh toán toàn số tiền nợ cho bà N vào ngày 02/3/2012, thì bà N đã viết “*Giấy cam kết*”, có nội dung “*Tôi tên Huỳnh Thị Mỹ N, trú tại: 46 Nguyễn Tri Phương. Tôi có làm mất 03 GCNQSDĐ của 03 hộ Y H...tôi hẹn đến tháng 20/3/2013, tôi có trách nhiệm làm lại những GCNQSDĐ của các hộ nói trên do tôi làm mất. Nếu có gì sai trái tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật*”.

[3.3] Tại “*Kết luận giám định*” ngày 05/7/2018, Phòng kỹ thuật hình sự - Công an tỉnh Đắk Lắk đã kết luận: “*Giấy cam kết*” viết ngày 20/12/2012, người cam kết đứng tên Huỳnh Thị Mỹ N; “*Giấy cam đoan*” ngày 16/7/2014, người viết đứng tên Huỳnh Thị Mỹ N; một giấy viết nội dung “*Ngày 02/3/2012, tôi Huỳnh Thị Mỹ N đã nhận đủ số tiền 104.600.000đ (một trăm lẻ bốn triệu sáu trăm ngàn đồng) của hai hộ Y H Kbuôr và Y He Mlo*”. So với “*Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*” số 507/TC ngày 01/6/2012 tại Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh H (NH), bên thế chấp đứng tên Huỳnh Thị Mỹ N; “*Biên bản xác định giá trị tài sản bảo đảm*” số 507/TC ngày 09/3/2012 tại Ngân hàng, khách hàng vay đứng tên Huỳnh Thị Mỹ N; “*Đơn yêu cầu đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất*” ngày 01/6/2012, bên thế chấp đứng tên Huỳnh Thị Mỹ N là do cùng một người viết ra.

[3.4] Hơn nữa, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2011, thì giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng, nhưng không có tài liệu nào thể hiện việc vợ chồng ông Y H Kbuôr và bà H Niê đã nhận đủ số tiền nêu trên và trên thực tế thì vợ chồng ông Y H Kbuôr và bà H Niê vẫn đang tiếp tục sử dụng thửa đất số 35, 36 tờ bản đồ số 11 từ năm 2011 cho đến nay.

[3.5] Thửa đất số 35, 36 tờ bản đồ số 11 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình ông Y H Kbuôr. Lúc này, hộ gia đình ông Y H Kbuôn bao gồm các con là anh Y J Niê, Y Bul Niê và

Y G Niê, nhưng các anh này không biết và cũng không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 109 Bộ luật dân sự 2005.

[3.6] Với những nhận định trên, có đủ cơ sở để xác định “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 18/3/2011 giữa vợ chồng ông Y H Kbuôr và bà H Niê với bà Huỳnh Thị Mỹ N là hợp đồng giả, bà N đã lừa dối vợ chồng ông Y H Kbuôr và bà H Niê khi ký kết hợp đồng này. Do đó, theo quy định tại Điều 128, 132 Bộ luật dân sự 2005 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên bị vô hiệu.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng bà Huỳnh Thị Mỹ N, ông Phan Thành L cố tình trốn tránh, không có mặt tại Tòa án nên Tòa án cấp sơ thẩm tách việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu bằng một vụ án khác nếu có yêu cầu là đúng quy định pháp luật.

[5] Do “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” ngày 18/3/2011 giữa vợ chồng ông Y H Kbuôr và bà H Niê với bà Huỳnh Thị Mỹ N là vô hiệu nên việc Ủy ban nhân dân huyện C căn cứ vào hợp đồng này để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC944798 ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N cũng là không đúng quy định pháp luật. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ.

[6] Xét kháng cáo của Ngân hàng Agribank yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 507/TC ngày 01/6/2012 giữa bên thế chấp bà Huỳnh Thị Mỹ N với bên nhận thế chấp Agribank chi nhánh H, Đắk Lắk. Thấy rằng:

Bà Huỳnh Thị Mỹ N thế chấp quyền sử dụng đất để đảm bảo cho khoản vay 1,2 tỷ đồng nên đây không phải là trường hợp chuyển quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 10 Điều 3 Luật đất đai 2013. Do đó, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng diện tích 17.270m² đất thuộc thửa số 35 (diện tích 9.320m²) và thửa đất số 36 (diện tích 7.950m²), tờ bản đồ số 11, ở Buôn J, xã Ea Hting, huyện C cho Ngân hàng không phải là giao dịch chuyển giao quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005 và khoản 10 Điều 3 Luật đất đai năm 2013. Vì vậy, Ngân hàng không được coi là người thứ ba ngay tình. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng A-Chi nhánh H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 01/6/2012 là đúng quy định pháp luật.

[7] Đối với kháng cáo yêu cầu xem xét giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Y H Kbuôr và bà H Niê với bà Huỳnh Thị Mỹ N bị Tòa án tuyên vô hiệu và xem xét đến trách nhiệm của Văn phòng Công chứng Đ, UBND huyện C. Thấy: Những vấn đề này cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết nên cấp phúc thẩm không có quyền xem xét.

[8] Hành vi của bà Huỳnh Thị Mỹ N lợi dụng việc vợ chồng ông Y H Kbuôr và bà H Niê không biết đọc và viết chữ để lừa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi vợ chồng ông Y H Kbuôr và bà H Niê ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà N đã lập hồ sơ để xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC944798; sau đó, bà N dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để thế chấp ngân hàng. Như vậy, hành vi của bà N dùng tài sản biết rõ không phải của mình để thế chấp ngân hàng nhằm lấy tiền có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự. Do hành vi nêu trên của bà N không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án dân sự đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử phúc thẩm tiếp tục giải quyết vụ án dân sự và kiến nghị Cơ quan điều tra Công an tỉnh Đắk Lắk xác minh đối với hành vi của bà Huỳnh Thị Mỹ N theo quy định pháp luật.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo nên Ngân hàng A phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[10] Các phần khác trong quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng A. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 16/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng Điều 3 Luật đất đai 2013; Điều 109, 138 Bộ luật dân sự năm 2005.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y H Kbuôr, bà H Niê với bà Huỳnh Thị Mỹ N, chứng thực ngày 18/3/2011 đối với thửa đất số 35, 36 tờ bản đồ số 11, có tổng diện tích 17.270m² tại Buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

2. Tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 507/TC ngày 01/6/2012 giữa bên thế chấp bà Huỳnh Thị Mỹ N với bên nhận thế chấp Ngân hàng A-Chi nhánh H bị vô hiệu đối với quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC944798 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N, thửa số 35, thửa số 36, tờ bản đồ số 11, tổng diện tích đất 17.270m² tại buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944798 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N, thửa số

35, thửa số 36, tờ bản đồ số 11, tổng diện tích đất 17.270m² tại buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Hộ gia đình ông Y H Kbuôr, bà H Niê có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 35 và thửa đất số 36, tờ bản đồ số 11, diện tích đất 17.270m² theo quy định của pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng A - Chi nhánh H về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 01/6/2012 có hiệu lực đối với phần thế chấp quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944798 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng A phải chịu án dân sự phúc thẩm 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0000792 ngày 16/3/2023 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk. Xác nhận Ngân hàng A đã thi hành xong khoản tiền án phí dân sự phúc thẩm.

6. Những quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo như: Chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm có hiệu lực kể từ khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Đinh Phước Hòa