

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 241/2017/DS-PT
Ngày 12 – 10 - 2017
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; 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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Tô Chánh Trung

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Nguyễn Văn Hùng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Thới Ngọc Bắc - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Lê Văn Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 10 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 145/2017/TLPT-DS ngày 20 tháng 7 năm 2017 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2017/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 495/2017/QĐ-PT ngày 14 tháng 9 năm 2017, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Võ Văn D, sinh năm 1950; có mặt.

2. Bà Lâm Thị Hồng Đ, sinh năm 1963; có mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn T1, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- **Bị đơn:** Bà Hồ Thị Xuân O, sinh năm 1970; có mặt.

Địa chỉ: Thôn T2, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận; vắng mặt.

2. Ngân hàng S - Chi nhánh Ninh Thuận.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Thái Cao Hà, chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Ninh Thuận của Ngân hàng S; có mặt.

Cùng địa chỉ: số 757, đường K1, phường K2, thành phố R, tỉnh Ninh Thuận.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng S - Chi nhánh Ninh Thuận.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/06/2016 và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn Bà Lâm Thị Hồng Đ trình bày:

Vào năm 2008, con bà học Cao đẳng tại Thành phố Hồ Chí Minh vợ chồng bà khó khăn, không có tiền nuôi con ăn học. Bà quen biết Bà Hồ Thị Xuân O nên có nhờ bà O chở bà đến Ngân hàng công thương vay tiền nhưng cán bộ trả lời chỉ cho khách hàng cũ vay, không cho khách hàng mới vay nên bà có nhờ bà O giúp đỡ. Giữa bà với bà O thỏa thuận bà làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 60m² sang cho bà O đứng tên để bà O thuận tiện trong việc vay tiền làm ăn, hàng tháng bà O đưa tiền lãi cho bà để bà nuôi con ăn học. Ngày 05/3/2008 bà với bà O đến Ủy ban nhân dân xã H làm hợp đồng tạm thời chuyển nhượng QSDĐ. Trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 15.000.000 đồng nhưng thực tế bà không nhận số tiền 15.000.000 đồng này. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, bà O đã làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ. Ngày 27/3/2008 UBND huyện N cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số AL 453307 tên Bà Hồ Thị Xuân O. Bà O đã thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ của bà và của bà Phạm Thị Q cho Ngân hàng S chi nhánh Ninh Thuận (viết tắt Ngân hàng S) vay số tiền 100.000.000 đồng trong số tiền này bà và bà Quá mỗi người 30.000.000 đồng, bà O 40.000.000 đồng, số tiền 30.000.000 đồng bà không nhận mà bà O giữ lại cho vay và đưa cho bà mỗi tháng tiền lãi 1.000.000 đồng. Bà đã nhận được 22 tháng lãi là 22.000.000 đồng. Từ tháng 01 năm 2010 bà không nhận tiền lãi nữa và bà yêu cầu bà O trả lại Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà nhưng bà O cứ hẹn và không trả. Bà làm đơn gửi đến UBND xã H và Công an huyện N yêu cầu giải quyết. Tại Công an huyện N bà O hẹn ngày 24/9/2014, trả Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà nhưng đến nay không trả. Căn nhà gắn liền với thửa đất số 204, tờ bản đồ địa chính số 28-1 là tài sản chung của vợ chồng bà, bà chỉ làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà O còn căn nhà và các tài sản gắn liền với đất vợ chồng bà vẫn sử dụng từ ngày 05/3/2008 cho đến nay. Ngoài căn nhà vợ chồng bà đang ở thì vợ chồng bà không có chỗ ở nào khác. Ngày 05/8/2008 bà làm Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ sang tên cho bà O, chồng bà Ông Võ Văn D không biết. Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bà mới nói cho ông D biết. Nay bà yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do UBND xã H chứng thực ngày 05/3/2008 giữa hộ Bà Lâm Thị Hồng Đ và Bà Hồ Thị Xuân O đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ địa chính 28-1 xã H và yêu cầu hủy Giấy

chứng nhận QSDĐ số AL 453307 do UBND huyện N cấp ngày 27/3/2008 tên Bà Hồ Thị Xuân O.

Nguyên đơn Ông Võ Văn D tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:

Bà Đ ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 204, tờ bản đồ địa chính 28-1, xã H vào ngày 05/3/2008 cho bà O ông không biết. Nhưng sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xong về nhà Bà Đ có nói cho ông biết, nhưng do hoàn cảnh gia đình khó khăn không có tiền nuôi con ăn học nên ông đồng ý. Từ ngày Bà Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 05/3/2008 đến nay vợ chồng ông vẫn ở tại căn nhà này. Nay ông yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do UBND xã H chứng thực ngày 05/3/2008 giữa hộ Bà Lâm Thị Hồng Đ và Bà Hồ Thị Xuân O đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ địa chính 28-1 xã H và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số AL 453307 do UBND huyện N cấp ngày 27/3/2008 tên Hồ Thị Xuân O.

Bị đơn Bà Hồ Thị Xuân O tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:

Do điều kiện kinh tế Bà Đ khó khăn, không có tiền nuôi con ăn học. Giữa bà với Bà Đ có thỏa thuận hợp thức hóa làm Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 204, có diện tích 213 m² tờ bản đồ địa chính 28-1 xã H, trên đất có căn nhà cấp 4 là tài sản chung của Bà Đ và ông D sang tên bà để bà thuận tiện vay tiền Ngân hàng. Ngày 05/3/2008, bà với Bà Đ đến UBND xã H làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa số 204, diện tích đất 213 m² tờ bản đồ địa chính 28-1 xã H. Trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng 15.000.000 đồng, thực tế bà không giao số tiền 15.000.000 đồng cho Bà Đ. Bà làm đơn xin cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, Ủy ban nhân dân huyện N cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số AL 453307 ngày 27/3/2008 tên Bà Hồ Thị Xuân O. Sau đó bà đã thế chấp 05 Giấy chứng nhận QSDĐ cho Ngân hàng S chi nhánh Ninh Thuận để vay số tiền 500.000.000 đồng. Trong đó giấy CNQSDĐ bà đứng tên dùm cho Bà Đ và 01 Giấy chứng nhận QSDĐ bà đứng tên giùm cho bà Phạm Thị Q bà thế chấp mỗi Giấy chứng nhận QSDĐ vay 50.000.000 đồng. Khi vay được tiền bà không đưa tiền cho Bà Đ và bà Quá mà bà giữ cho vay lại, mỗi tháng bà đóng huê chết 1.000.000 đồng cho Bà Đ và đã đóng số tiền 29.000.000 đồng và trả lãi cho Ngân hàng số tiền bà vay. Căn nhà gắn liền với thửa đất số 204 tờ bản đồ số 28-1 ông D, Bà Đ vẫn ở từ ngày 05/3/2008 đến nay.

Bà Đ, ông D khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do UBND xã H chứng thực ngày 05/3/2008 giữa hộ Bà Đ với bà đối với diện tích đất 213 m² thuộc thửa số 204, tờ bản đồ địa chính 28-1 xã H và yêu cầu hủy GCNQSDĐ số AL 453307 do UBND huyện N cấp ngày 27/3/2008 tên Bà Hồ Thị Xuân O, bà có ý kiến như sau: Hiện nay bà đang thiếu nợ Ngân hàng S chi nhánh Ninh Thuận số tiền 350.000.000 đồng bà đang thế chấp 02 GCNQSDĐ, một GCNQSDĐ số AL 453307 do UBND huyện N cấp ngày 27/3/2008 tên Bà Hồ Thị Xuân O (Giấy chứng nhận QSDĐ này thuộc quyền sử dụng của Bà Đ, ông D bà đứng tên giùm để vay tiền) và 01 Giấy chứng nhận QSDĐ tên Bà Hồ Thị Xuân O. Bà đã liên hệ Ngân hàng S chi nhánh Ninh Thuận xin trả 150.000.000 đồng để rút Giấy chứng nhận QSDĐ số AL 453307 do UBND

huyện N cấp ngày 27/3/2008 tên Bà Hồ Thị Xuân O để bà làm thủ tục trả lại GCNQSDĐ sang tên cho Bà Đ nhưng Ngân hàng không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 18/5/2017 bà O đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận can thiệp vì bà thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ của Bà Đ và bà Phạm Thị Q mỗi giấy chứng nhận QSDĐ vay 50.000.000 đồng bà đã trả 50.000.000 đồng, Ngân hàng S đã trả lại giấy chứng nhận QSDĐ bà đã làm thủ tục trả lại giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Quá. Giấy chứng nhận QSDĐ bà đứng tên giùm Bà Đ bà thế chấp vay 50.000.000 đồng. Nay bà xin trả 50.000.000 đồng cho Ngân hàng để bà rút Giấy chứng nhận QSDĐ sang tên trả lại cho Bà Đ. Đối với số tiền bà trả tiền lãi bằng cách đóng huê chết cho Bà Đ 29.000.000 đồng và trả tiền lãi bà vay tại Ngân hàng S chi nhánh Ninh Thuận bà không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu Ngân hàng không đồng ý cho bà trả 50.000.000 đồng để bà rút giấy chứng nhận QSDĐ để bà làm thủ tục trả lại cho Bà Đ thì bà cũng đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do UBND xã H chứng thực ngày 05/3/2008 giữa hộ Bà Lâm Thị Hồng Đ và Bà Hồ Thị Xuân O đối với thửa đất số 204, tờ bản đồ địa chính 28-1 xã H và hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số AL 453307 do UBND huyện N cấp ngày 27/3/2008 tên Hồ Thị Xuân O để trả lại tên Giấy chứng nhận QSDĐ cho vợ chồng Bà Đ. Đối với số tiền bà thiếu nợ Ngân hàng khi nào đến hạn trả nợ Ngân hàng S yêu cầu thì bà trả.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng S chi nhánh Ninh Thuận (Viết tắt Ngân hàng) do ông Nguyễn Vũ Hoàng C tại bản trình bày ý kiến ngày 23/8/2016 trình bày:

Ngày 11/7/2016, Bà Hồ Thị Xuân O đã ký hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng số tiền 350.000.000 đồng. Tài sản thế chấp là 01 Giấy chứng nhận QSDĐ số AL 453307 do UBND huyện N cấp ngày 27/3/2008, 01 Giấy chứng nhận QSDĐ số CA 549501 ngày 09/9/2015 cùng tên Hồ Thị Xuân O. Ngày trả nợ cuối kỳ 11/7/2017. Từ khi vay đến nay hàng tháng bà O trả lãi đầy đủ. Tài sản thế chấp để đảm bảo khoản vay đã được thế chấp theo đúng quy định và có công chứng, chứng thực. Ngân hàng cho vay theo đúng quy định nên không đồng ý hủy Hợp đồng thế chấp ngày 11/7/2016 và không đồng ý hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số AL 453307 do UBND huyện N cấp ngày 27/3/2008 tên Hồ Thị Xuân O.

Người đại diện theo ủy quyền của Giám đốc Ngân hàng S chi nhánh Ninh Thuận - Bà Kiều Nữ Kim M, Phó phòng Kiểm soát rủi ro tại phiên tòa sơ thẩm ngày 18/5/2017 trình bày:

Ngân hàng S chi nhánh Ninh Thuận cho Bà Hồ Thị Xuân O vay 350.000.000 đồng hạn trả nợ vào ngày 11/7/2017. Hàng tháng bà O trả lãi đầy đủ cho Ngân hàng. Khi vay bà O có làm thủ tục thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ số AL 453307 ngày 27/3/2008 và Giấy chứng nhận QSDĐ số CA 549501 ngày 09/9/2015 cùng tên Bà Hồ Thị Xuân O. Việc Ngân hàng cho vay tiền và trình tự bà O thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ đúng theo quy định. Ngân hàng S chi nhánh Ninh Thuận không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng cho vay ngày 11/7/2016 giữa bên cho vay Ngân hàng S chi nhánh Ninh Thuận bên vay Bà Hồ Thị Xuân O.

Ủy ban nhân dân huyện N do Bà Nguyễn Thị Diệu L - Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N đại diện theo pháp luật: Có công văn số 2792/UBND-NC ngày 27/9/2016 về việc đề nghị giải quyết vắng mặt vì lý do nhiệm vụ công tác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2017/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận, quyết định:

Căn cứ vào: Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 147, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 688 Bộ luật dân sự 2005. Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của ủy ban Thường vụ Quốc Hội số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009. Nghị quyết số 01/2012/NQ - HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Lâm Thị Hồng Đ, Ông Võ Văn D.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Ông Võ Văn D, Bà Lâm Thị Hồng Đ với bên nhận chuyển nhượng Bà Hồ Thị Xuân O do Ủy ban nhân dân xã H chứng thực ngày 05/3/2008.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 453307 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp ngày 27/3/2008 tên Bà Hồ Thị Xuân O.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 453307 do UBND huyện N cấp ngày 27/3/2008 tên Bà Hồ Thị Xuân O hiện Ngân hàng S chi nhánh tại Ninh Thuận đang quản lý.

Bà Lâm Thị Hồng Đ, Ông Võ Văn D liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục xin cấp lại Giấy chứng nhận QSDĐ và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 204 tờ bản đồ địa chính số 28-1 xã H.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về chi phí định giá, án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 06/6/2017 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng S - Chi nhánh Ninh Thuận có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa cấp phúc thẩm hôm nay đại diện cho Ngân hàng đề nghị: Không hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 05/3/2008 giữa ông D, Bà Đ với bà O do Ủy ban nhân dân xã H ký; không hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 453307 do Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho Bà Hồ Thị Xuân O ngày 27/3/2008 để Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp yêu cầu xử lý trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã H và Ủy ban nhân dân huyện N trong việc chứng thực hợp đồng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tại Tòa ông D, Bà Đ cũng như bà O đề nghị giữ y bản án sơ thẩm xử.

- Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của phía Ngân hàng – giữ y bản án sơ thẩm đã xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Xét đơn kháng cáo của Ngân hàng S (là đơn vị có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án), kháng cáo này làm trong hạn luật định được coi là hợp lệ nên được chấp nhận.

- Xét về nội dung vụ án thì thấy: Nguồn gốc thửa đất số 204, tờ bản đồ số 28-1 diện tích 213m², trên đất có căn nhà cấp 4C diện tích 43,5m² tọa lạc tại thôn T, xã H, huyện N, tỉnh Ninh Thuận là tài sản chung của Ông Võ Văn D và Bà Lâm Thị Hồng Đ, vào ngày 30/6/2006 Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất nêu trên cho Bà Lâm Thị Hồng Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 036224 Theo Bà Đ và Bà Hồ Thị Xuân O xác định: Vào năm 2008 Bà Đ cần tiền nuôi con ăn học nên Bà Đ với bà O thỏa thuận miệng với nhau Bà Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên đất có căn nhà cấp 4 nêu trên cho Bà Hồ Thị Xuân O để tiện cho việc bà O thế chấp cho Ngân hàng vay tiền cho Bà Đ. Ngày 05/3/2008 Bà Đ đến Ủy ban nhân dân xã H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên lại cho bà O với giá 15.000.000 đồng. Nhưng bà O cũng không giao 15.000.000 đồng cho Bà Đ. Ủy ban nhân dân xã H chứng nhận cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không đúng thẩm quyền vì vào thời điểm năm 2008 Ủy ban nhân dân xã không có quyền chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ có quyền chứng nhận chữ ký của ai đó mà thôi. Sau khi được Ủy ban nhân dân xã H chứng nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì Bà Hồ Thị Xuân O kê khai bà O được Ủy ban nhân dân huyện N cấp quyền sử dụng đất cho Bà Hồ Thị Xuân O theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 453307 ngày 27/3/2008. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào năm 2008 bà O đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này thế chấp cho ngân hàng để vay tiền cho Bà Đ. Bà Đ, ông D chồng Bà Đ cũng đồng ý cho bà O thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền cho Bà Đ, ông D. Việc thế chấp vay tiền vào năm 2008 cho Bà Đ, ông D, Bà Đ, ông D đã thanh toán xong. Theo thỏa thuận giữa Bà Đ, ông D với bà O khi Bà Đ, ông D đã thanh toán xong tiền vay cho ngân hàng thông qua bà O thanh toán thì bà O phải làm thủ tục chuyển lại quyền sử dụng đất cho Bà Đ, ông D. Theo hồ sơ vụ án thể hiện vào năm 2011 bà O có đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất nêu trên để vay tiền tại Ngân hàng S chi nhánh tỉnh Ninh Thuận đã được thanh toán nợ xong. Vào năm 2014, Bà Đ, ông D yêu cầu bà O làm thủ tục chuyển trả lại quyền sử dụng đất cho Bà Đ, ông D; thưa ra Công an huyện N, tại biên bản làm việc của Công an ngày 24/9/2014 (BL 40) thì bà O hứa sẽ làm thủ tục chuyển trả lại quyền sử dụng đất cho Bà Đ, ông D nhưng bà O cũng không thực hiện. Vào ngày 11/7/2016 bà O tiếp tục đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thế chấp cho Ngân hàng S chi nhánh Ninh Thuận để vay 350.000.000 đồng. Theo Bà Kiều Nữ Kim M đại diện cho Ngân hàng S xác định hợp đồng thế chấp vay tiền vào ngày 11/7/2016 Ngân hàng không thực hiện đúng theo trình tự thế chấp tức không có giấy xác nhận tình trạng nhà đất của bà O của Ủy ban nhân dân xã H, giấy thì đứng tên quyền sử dụng đất của bà O còn người sử dụng nhà đất thì vợ chồng ông D, Bà Đ quản lý, sử dụng.

- Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa Bà Đ, ông D với Bà Hồ Thị Xuân O ngày 05/3/2008 thực hiện không đúng theo quy định tại Nghị định 79/2007/NĐ-CP ngày 18/5/2007 của Chính phủ, việc chuyển nhượng thực hiện yêu cầu của Bà Đ, ông D; yêu cầu này được thực hiện xong, ngày 24/9/2014 tại Công an huyện N bà O hứa sẽ làm thủ tục chuyển trả quyền sử dụng đất lại cho Bà Đ, ông D nhưng bà O không thực hiện, năm 2016 lại đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên thế chấp vay nợ tại ngân hàng là không đúng theo thỏa thuận với Bà Đ và ngân hàng khi nhận thế chấp cũng không thực hiện đúng theo quy định của pháp luật là có lỗi của ngân hàng. Việc Tòa sơ thẩm xử: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông D, Bà Đ với bà O vào ngày 05/3/2008; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 453307 mà Ủy ban nhân dân huyện N cấp cho Bà Hồ Thị Xuân O vào ngày 27/3/2008 cho ông D, Bà Đ kê khai đăng ký quyền sử dụng nhà- đất theo quy định của pháp luật là có căn cứ, đúng pháp luật.

- Ngân hàng S yêu cầu xử lý trách nhiệm của Ủy ban nhân dân xã H, Ủy ban nhân dân huyện N. Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng tín dụng mà bà O vay tiền tại ngân hàng chưa xử lý, khi nào có tranh chấp, xác định thiệt hại thì phải xem xét lỗi của các bên để giải quyết. Do đó yêu cầu của Ngân hàng đặt ra lỗi của Ủy ban nhân dân xã H, lỗi của Ủy ban nhân dân huyện N để giải quyết trong vụ án này không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Chấp nhận theo quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là giữ y bản án sơ thẩm xử.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng S Chi nhánh Ninh Thuận.

Xử:

- Giữ y phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 06/2017/DS-ST ngày 22/5/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Thuận xử.

- Ngân hàng S Chi nhánh Ninh Thuận phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ngày 12/6/2017 phía ngân hàng dự nộp 300.000 đồng chi phí kháng cáo theo lai thu số 0013755 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Ninh Thuận, số tiền này được chuyển qua thi hành phần án phí phải nộp như trên.

- Bản án này là phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày 12/10/2017.

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Hùng

Phan Văn Yên

Tô Chánh Trung