

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 106/2021/DS-PT

Ngày 28-12-2021

V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền
sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao M Vỹ

Các Thẩm phán: Ông Đặng Đức Hào

Ông Nguyễn M Châu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2021/TLPT-DS ngày 09 tháng 4 năm 2021 về “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2021/QĐXXPT-DS ngày 19 tháng 4 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 65/2021/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2021, Thông báo hoãn phiên tòa phúc thẩm số 212/2021/TB-TA ngày 08 tháng 6 năm 2021, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 82/2021/TB-TA ngày 05 tháng 10 năm 2021; Thông báo hoãn phiên tòa phúc thẩm số 89/2021/TB-TA ngày 01 tháng 11 năm 2021 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 101/2021/TB-TA ngày 22 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1946

Bà Phạm Thị T, sinh năm 1946

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê M P, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Tổ S, khu phố S, phường H, thành phố R, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (theo giấy ủy quyền ngày 25-6-2020) (có mặt).

- Bị đơn: Ông Phạm Văn B, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Tổ S, ấp N, xã M, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

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

1. Ông Bùi Vũ M, sinh năm 1987 và bà Đặng Thị H, sinh năm 1989.

Cùng địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông M, bà H:

Ông Nguyễn Trọng L, sinh năm 1983 và ông Đặng Thanh H, sinh năm 1995.

Cùng địa chỉ: Đường N, phường C, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (theo Giấy ủy quyền ngày 15-6-2020) (Ông L vắng mặt, ông H có mặt).

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần B.

Địa chỉ: Đường G, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí M.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Mạnh K – Chủ tịch Hội đồng quản trị (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Mạnh Q – Phó Tổng giám đốc (theo Giấy ủy quyền số 28/UQ-HĐQT.18 ngày 04-5-2018) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Mạnh Q: Ông Đào Văn S – Chuyên viên xử lý nợ, Phòng xử lý nợ phía Nam – Ban xử lý nợ (theo giấy ủy quyền số 130/UQ-TGD.21 ngày 06-5-2021) (có mặt).

3. Công ty trách nhiệm hữu hạn T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Vũ M – Giám đốc.

Địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Công ty cổ phần V.

Địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn B – Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc.

Địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

5. Văn phòng công chứng M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Địa chỉ: Khu phố S, thị trấn B, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt).

6. Văn phòng công chứng T.

Địa chỉ: Đường N, phường T, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

7. Phòng công chứng B.

Địa chỉ: Đường B, phường B, thành phố T, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

8. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Đội C, xã Q, huyện H, tỉnh Nam Định (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

9. Bà Phạm Thị L, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

10. Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (có mặt).

11. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp N, xã M, huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

12. Bà Tăng Thị Ngọc T, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Hữu D, sinh năm (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Tuyết T, sinh năm 1989.

3. Ông Nguyễn Hoàng V, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (bà T, ông V vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Ông Nguyễn Huy B, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Tổ B, ấp P, xã M, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Bà Trần Thanh H.

Địa chỉ: Đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Ông Bùi Vũ M, bà Đặng Thị H – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

2. Ngân hàng Thương mại cổ phần B – Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị T và người đại diện theo ủy quyền là ông Lê M P trình bày:

Ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị T (sau đây gọi tắt là vợ chồng ông T) đang sinh sống và canh tác trên các thửa đất số 35, 36, 37, 52, 53, 54, 55, 56, 88, 50, 51, 89, 90, 91, 92, 98, 100, 38, cùng tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại xã M, huyện M, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là các thửa đất tranh chấp). Tổng diện tích các thửa đất trên là 14.628 m², đã được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G 996520 ngày 28-12-1995 cho vợ chồng ông T.

Ngày 26-5-2015, ông Phạm Văn BM (là con trai vợ chồng ông T) có đề nghị ông bà chia đất cho các con trong gia đình vì vợ chồng ông T đã già yếu. Ông bà đồng ý nên đã gọi tất cả những người con về cùng đóng cọc, phân chia vị trí đất cho các con. Do ông bà già yếu, chữ nghĩa không rành, những người con khác cũng không hiểu biết pháp luật, chỉ có mỗi ông B được cho ăn học đầy đủ nên vợ

chồng ông T giao cho ông B có nhiệm vụ tách thửa, phân chia đất đai cho các chị em trong gia đình.

Ngày 16-08-2017 và ngày 23-08-2017, vợ chồng ông T cùng ông B đến Văn phòng công chứng M để làm thủ tục phân chia đất cho các con. Khi đến Văn phòng công chứng, do người quá đông, ông bà già yếu không thể đợi lâu, nên ông B đã đưa cho ông bà tờ giấy và nói ông bà ký vào để ủy quyền cho ông B làm thủ tục sang tên cho những người khác như đã thỏa thuận ở nhà. Do tin tưởng ông B nên ông bà đã ký vào tờ giấy đó và đưa toàn bộ giấy tờ đất cho ông B rồi đi về. Sau đó, vợ chồng ông T nhiều lần hỏi ông B về giấy tờ chia đất cho các chị em thì ông B trả lời vòng vo, cố tình trốn tránh và cắt đứt liên lạc với gia đình.

Ngày 15-04-2020, ông Bùi Vũ M, bà Đặng Thị H (gọi tắt là vợ chồng ông M) tìm đến nhà ông bà trình bày: Do ông B thiếu tiền vợ chồng ông M nên vợ chồng ông M đã thế chấp toàn bộ các thửa đất tranh chấp, đồng thời yêu cầu vợ chồng ông T phải trả số tiền 4.000.000.000 đồng, nếu không thì vợ chồng ông M sẽ sang nhượng các thửa đất cho người khác. Lúc này, vợ chồng ông T mới biết ông B đã lừa dối ông bà ký vào hợp đồng tặng cho các thửa đất trên. Bản thân vợ chồng ông T không được đọc và biết nội dung của hợp đồng tặng cho đó. Công chứng viên cũng không đọc cho vợ chồng ông T nghe nên ông bà không thể biết được mình đã bị ông B lừa dối.

Do đó, vợ chồng ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Tuyên hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1757, quyền số 01/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16-8-2017 và hủy hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 1814, quyền số 01/2017 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23-8-2017 tại Văn phòng công chứng M giữa vợ chồng ông T và ông B đối với các thửa đất tranh chấp.

2. Tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với vợ chồng ông M tại Văn phòng công chứng T cùng ngày 02-12-2019 đối với các thửa đất tranh chấp là vô hiệu.

3. Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0044A/20/BL/IV.02 ngày 07-01-2020 tại Phòng công chứng B giữa ông Bùi Vũ M, bà Đặng Thị H và Ngân hàng Thương mại cổ phần B (sau đây gọi tắt là Ngân hàng B), Chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu, Phòng giao dịch T vô hiệu.

4. Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 074777, CK 074778 và CK 074779 cấp ngày 11-9-2017 đứng tên ông B (được chỉnh lý ngày 17-12-2019 đứng tên vợ chồng ông M).

Ngày 23-9-2020, vợ chồng ông T có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 074777, CK 074778 và CK 074779 cấp ngày 11-9-2017 đứng tên ông B (được chỉnh lý ngày 17-12-2019 đứng tên vợ chồng ông M).

Bị đơn ông Phạm Văn B vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Vũ M, bà Đặng Thị H và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 02-12-2019, vợ chồng ông M và ông B có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tranh chấp, các thửa đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11-9-2017 đứng tên ông B. Đến ngày 17-12-2019, vợ chồng ông M đã được chỉnh lý đứng tên trên giấy chứng nhận. Do việc chuyển nhượng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật nên quyền lợi của vợ chồng ông M phải được đảm bảo theo Điều 133 Bộ luật dân sự về bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu.

Vợ chồng ông M có yêu cầu độc lập đề nghị công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và vợ chồng ông M, được công chứng số 3522, 3523, 3524, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 02-12-2019 tại Văn phòng Công chứng T đối với các thửa đất tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần B, Chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu, Phòng giao dịch T trình bày:

Ngày 07-01-2020, tại Phòng công chứng B, vợ chồng ông M và Ngân hàng B, Chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu, Phòng giao dịch T đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0044A/20/BL/IV.02 với nội dung: Vợ chồng ông M thế chấp các thửa đất tranh chấp để cho Công ty TNHH T (do ông M làm giám đốc) vay số tiền 4.080.000.000 đồng phục vụ kinh doanh, chỉ trả lãi hàng tháng, tiền gốc vẫn còn nguyên chưa trả. Ngân hàng và ông M có xuống nhà, đất tranh chấp để thẩm định hiện trạng trước khi cho vay vốn, có chữ ký của đại diện Ngân hàng và ông M. Khi vợ chồng ông T khởi kiện ông B thì Ngân hàng mới biết nhà đất tranh chấp có gia đình ông T đang sinh sống và canh tác trên đất.

Ngân hàng B, Chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu, Phòng giao dịch T có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0044A/20/BL/IV.02 giữa vợ chồng ông M và Ngân hàng B đối với các thửa đất đang tranh chấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH T (do ông Bùi Vũ M đại diện) trình bày:

Năm 2019, Công ty cổ phần V có nhu vay vốn để kinh doanh nhưng do có nợ xấu nên không thể vay vốn tại Ngân Hàng. Ông B có gặp ông M thỏa thuận nhờ Công ty T đứng ra vay tiền giúp, ông B sẽ sang tên các thửa đất tranh chấp cho Công ty T để thế chấp vay tiền. Do quen biết nhau từ trước nên ông M đồng ý giúp ông B.

Ngày 02-11-2019, giữa Công ty T và Công ty V ký kết Văn bản thỏa thuận đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng đối với các thửa đất đang tranh chấp. Văn bản được lập thành 02 bản chính và mỗi bên giữ 01 bản chính, có ông Trần Văn C ký tên làm chứng. Tuy nhiên, sau khi ký văn bản này thì thấy rất khó khăn, phức tạp vì phải làm thủ tục chuyển nhượng từ

ông B sang cho Công ty T, hạch toán sổ sách, rồi tiền lãi Ngân hàng Công ty T sẽ phải nộp. Do vậy, các bên không thực hiện theo nội dung văn bản này nữa.

Sau khi không thực hiện phương án trên, để đỡ phức tạp thì ông M và ông B thống nhất ông B sẽ chuyển nhượng các thửa đất đang tranh chấp cho ông M với giá 3.800.000.000 đồng. Ngày 02-12-2019, vợ chồng ông M và ông B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn Phòng công chứng T. Sau khi thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua đất và các nghĩa vụ thuế đối với nhà nước thì đến ngày 17-12-2019 vợ chồng ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần V vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trình bày:

Trình tự, thủ tục hồ sơ công chứng hợp đồng tặng cho và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T và ông B đối với các thửa đất tranh chấp được Văn phòng công chứng M thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng T trình bày:

Trình tự, thủ tục hồ sơ công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3522, 3523, 3524, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 02-12-2019 tại Văn phòng Công chứng T giữa ông Phạm Văn B và vợ chồng ông M được Phòng Công chứng T thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng B trình bày:

Trình tự, thủ tục hồ sơ công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0044A/20/BL/IV.02 ngày 07-01-2020 tại Phòng công chứng B giữa vợ chồng ông M và Ngân hàng B được Phòng công chứng B thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị M, bà Phạm Thị L, ông Phạm Văn Đ trình bày:

Bà M, bà L, ông Đ là con ruột của vợ chồng ông T. Bố mẹ bà M, bà L, ông Đ đang sinh sống và canh tác trên các thửa đất tranh chấp. Ngày 26-5-2015, ông Phạm Văn B có đề nghị bố mẹ các ông bà chia đất cho các con, bố mẹ đồng ý và gọi các anh chị em lại cùng nhau chia đất, đóng cọc đối với phần đất được chia, có ông Nguyễn Huy B là hàng xóm chứng kiến.

Ngày 16-8-2017, ông T, bà T và ông B đến Văn phòng công chứng M để làm hợp đồng tặng cho. Khi đến Văn phòng công chứng, do người quá đông, ông T, bà T đã già yếu không thể đợi lâu, nên ông B đã đưa cho họ tờ giấy và bảo họ ký vào để ủy quyền cho ông B làm thủ tục sang tên cho những người khác như đã thỏa thuận ở nhà. Do tin tưởng ông B nên vợ chồng ông T đã ký vào tờ giấy đó và đưa toàn bộ giấy tờ đất cho ông B rồi đi về.

Về sau, bà M, bà L, ông Đ có nhiều lần hỏi ông B về thủ tục phân chia đất thì ông B cứ trả lời vòng vo, cố tình trốn tránh và cắt đứt liên lạc với gia đình. Ngày 15-04-2020, ông M có tìm đến nhà ông T, bà T trình bày việc ông B thiếu tiền làm ăn, nhờ ông M đứng tên thế chấp đất tranh chấp cho Ngân hàng để vay tiền. Lúc này, bà M, bà L, ông Đ mới biết được ông B đã lừa dối bố mẹ ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất mà gia đình không hề hay biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:

Hiện nay, bà L và ông B vẫn là vợ chồng. Năm 2015, ông T, bà T tặng cho ông B quyền sử dụng đất thì bà L không hề hay biết. Khoảng năm 2018, ông B có yêu cầu bà L xuống thành phố T để ký cho ông B vay vốn Ngân hàng. Ông B do làm ăn thua lỗ nên hiện không có mặt tại địa phương nhưng vẫn liên lạc với bà L khi có việc cần liên quan đến giấy tờ. Đầu năm 2020, ông B về thăm gia đình phía bà L. Nay, các bên tranh chấp thì bà L không có yêu cầu gì và đề nghị các đương sự liên hệ ông B để giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tăng Thị Ngọc T trình bày:

Bà T là vợ ông Đ. Bà T về ở trên đất tranh chấp từ năm 2012 đến nay. Bà xác nhận tài sản tranh chấp thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông T.

Người làm chứng ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Thị Tuyết T, ông Nguyễn Hoàng V trình bày:

Ông D là chồng bà Phạm Thị N (chết năm 2016), bà T và ông V là con ông D, bà N. Bà N con ruột vợ chồng ông T. Vợ chồng ông T là chủ sử dụng các thửa đất tranh chấp. Các ông bà không có đóng góp gì đối với tài sản của vợ chồng ông T.

Người làm chứng ông Nguyễn Huy B trình bày: Ông B là hàng xóm của vợ chồng ông T. Năm 2015, vợ chồng ông T có gọi các con về chia đất trên thực tế và ông B có chứng kiến sự việc trên.

Người làm chứng bà Trần Thanh H trình bày:

Bà H và vợ chồng ông M, ông B có quen biết nhau từ trước. Ngày 26-11-2019, do có công việc bận nên vợ chồng ông M có gọi điện nhờ bà mang số tiền 3.800.000.000 đồng trả cho ông B để thanh toán tiền mua đất. Sau khi nhận tiền, bà H đã giao số tiền này cho ông B, có lập hợp đồng đặt cọc mua bán đất, bà H ghi rõ là bà H chỉ thanh toán tiền mua đất hộ cho vợ chồng ông M. Do bà H cũng là người kinh doanh đất đai nên đã dùng mẫu hợp đồng đặt cọc có ghi sẵn tên vợ chồng bà (ông Vũ Văn H và bà Trần Thanh H), nhưng bà đã gạch phần tên này đi và viết tay bên mua là vợ chồng ông M. Giấy viết tay này bà H đã bàn giao lại cho vợ chồng ông M. Bà H không có liên quan gì đến việc mua bán đất giữa ông B và vợ chồng ông M và không có bất cứ yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị T về việc yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 074777; Số CK

074778; Số CK 074779 ngày 11-9-2017 đứng tên ông Phạm Văn B (chỉnh lý sang tên ông Bùi Vũ M, bà Đặng Thị H ngày 17-12-2019).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị T.

- Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16-8-2017 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 23-8-2017 giữa ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị T và ông Phạm Văn B.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3522, 3523, 3524 cùng quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Phạm Văn B với ông Bùi Vũ M, bà Đặng Thị H tại Văn phòng công chứng T cùng ngày 02-12-2019 bị vô hiệu.

Buộc ông Phạm Văn B có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Bùi Vũ M, bà Đặng Thị H số tiền 3.800.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu với số tiền là 1.234.845.000 đồng, tổng cộng là 5.034.845.000 đồng.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 0044A/20/BL/IV.02 ngày 07-01-2020 giữa ông Bùi Vũ M, bà Đặng Thị H và Ngân hàng B, Chi nhánh Bà Rịa - Vũng Tàu, Phòng giao dịch T tại Phòng công chứng B bị vô hiệu.

Buộc Ngân hàng B, Chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu, Phòng giao dịch T hoàn trả cho ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị T 03 bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 074777; CK 074778; CK 074779.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có trách nhiệm cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà T theo quy định của pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Vũ M, bà Đặng Thị H.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần B, Chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu, Phòng giao dịch T.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ trả tiền lãi do chậm thi hành án, án phí, chi phí đo đạc, định giá và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 26-01-2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Ngày 05-02-2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Vũ M, bà Đặng Thị H có đơn kháng cáo toàn bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông M, bà H; tuyên buộc những người sinh sống trên đất và ông B phải bàn giao 03 thửa đất tranh chấp trong vụ án này cho ông M, bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Phạm Thị T (do ông Lê Minh P đại diện) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng B, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc vì có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và không đúng về mặt nội dung, làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng B, cụ thể: Không tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng cho Ngân hàng B; xác định ông Vương Hữu T là người đại diện của Ngân hàng B tham gia tố tụng trong khi ông T không phải là người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng B và cũng không được Ngân hàng ủy quyền tham gia tố tụng hợp lệ; Ngân hàng B đã có đơn yêu cầu độc lập gửi cho Tòa án cấp sơ thẩm nhưng không được thụ lý với lý do nộp sau khi Tòa án đã mở phiên họp giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và vụ án đã được đưa ra xét xử; cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là Tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản có điều kiện là sai, dẫn đến áp dụng pháp luật sai, vì trong hợp đồng không có nội dung nào nói về điều kiện khi tặng cho.

Ông Bùi Vũ M, bà Đặng Thị H (do ông Đặng Thanh H đại diện) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu độc lập; đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông M, bà H.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không bổ sung tài liệu, chứng cứ nào khác.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Ngân hàng B và ông M, bà H nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng B do ông Đào Mạnh K là người đại diện theo pháp luật vào làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, mà lại xác định Phòng giao dịch T của Ngân hàng này là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, vì Phòng giao dịch không có tư cách pháp nhân. Cấp sơ thẩm không thụ lý đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng B mà thụ lý yêu cầu độc lập của Phòng giao dịch T cũng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Điều này đã làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng B cũng như các đương sự khác trong vụ án. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng B, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Vũ M, bà Đặng Thị H; hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của Ngân hàng B và ông Bùi Vũ M, bà Đặng Thị H nộp trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tòa án đã triệu tập họp lệ lần thứ 2, nhưng bị đơn ông Phạm Văn B; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần V, Văn phòng công chứng M, Văn phòng công chứng T vắng mặt không rõ lý do; ông Bùi Vũ M, bà Đặng Thị H đã có người đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên tòa; Phòng công chứng B, Công ty TNHH T, bà Phạm Thị M, bà Nguyễn Thị L và bà Tăng Thị Ngọc T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng B:*

[2.1] Trong vụ án này, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của ông Bùi Vũ M, bà Đặng Thị H và Ngân hàng B đều gắn liền với việc xác định tính hợp pháp của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với ông M, bà H và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông M, bà H với Ngân hàng B. Do vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho tài sản; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*”.

[2.2] Căn cứ Điều 74, Điều 94 Bộ luật dân sự và Điều lệ của Ngân hàng B thì Chi nhánh và Phòng giao dịch của Ngân hàng là đơn vị phụ thuộc của pháp nhân mà không phải là một pháp nhân độc lập. Người đứng đầu Chi nhánh, Phòng giao dịch của Ngân hàng B thực hiện nhiệm vụ theo ủy quyền của người đại diện theo pháp luật của pháp nhân trong phạm vi và thời hạn ủy quyền. Vì vậy, Phòng giao dịch T của Ngân hàng B không có tư cách pháp nhân, không được tự mình tham gia các quan hệ pháp luật, trong đó có quan hệ pháp luật tố tụng khi không được sự ủy quyền của pháp nhân mà nó trực thuộc là Ngân hàng B.

Theo Giấy ủy quyền số 09/UQ-HĐQT.20 ngày 31-3-2020 (Bl 199-200) thì ông Vương Hữu T chỉ được Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng B là ông Đào Mạnh K ủy quyền thực hiện các công việc liên quan đến nghiệp vụ Ngân hàng mà không được ủy quyền ký đơn khởi kiện, đơn yêu cầu độc lập và tham gia tố tụng tại Tòa án. Ngoài giấy ủy quyền trên, hồ sơ vụ án không có chứng cứ, tài liệu nào khác cho phép ông Vương Hữu T đại diện cho Ngân hàng B tham gia vào quá trình tố tụng tại Tòa án trong vụ án này. Vì vậy, mọi hành vi tố tụng, văn bản tố tụng mà ông T thực hiện, ký kết tại Tòa án cấp sơ thẩm, trong đó có việc ký đơn yêu cầu độc lập, không được Ngân hàng B thừa nhận và không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho Ngân hàng này cũng như các đương sự khác trong vụ án.

Do vậy, cấp sơ thẩm xác định Phòng giao dịch T của Ngân hàng B là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án; xác định ông Vương Hữu T - Giám đốc phòng giao dịch này là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng B và thụ lý đơn yêu cầu độc lập của Phòng giao dịch do ông Vương Hữu T ký tên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.3] Do xác định sai tư cách tố tụng của Ngân hàng nên cấp sơ thẩm chỉ tổng đạt, thông báo văn bản tố tụng cho Phòng giao dịch T mà không tổng đạt, thông báo cho Ngân hàng B. Khi Ngân hàng B có đơn yêu cầu độc lập do người đại diện hợp pháp ký thì Tòa án cấp sơ thẩm lại không thụ lý với lý do đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử là không phù hợp quy định của pháp luật. Bởi vì, trước đó Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng B vào tham gia tố tụng nên họ không thể thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình, trong đó có quyền yêu cầu độc lập. Khi phát hiện sự việc, Ngân hàng B đã có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu giải quyết hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đối với các thửa đất tranh chấp trong vụ án. Lẽ ra, cấp sơ thẩm phải khắc phục sai sót trước đó bằng cách xác định lại tư cách tố tụng của Ngân hàng, đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Phòng giao dịch T và thụ lý yêu cầu độc lập của Ngân hàng B; có như vậy mới giải quyết chính xác, toàn diện và giải quyết triệt để vụ án. Nhưng cấp sơ thẩm vẫn đưa vụ án ra xét xử là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, gây ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng B và các đương sự có liên quan.

[2.4] Cấp sơ thẩm nhận định điều kiện của hợp đồng tặng cho giữa nguyên đơn và bị đơn là việc ông B phải làm thủ tục tách thửa sang tên các phần đất mà ông T, bà T đã chia cho các con, cháu theo Giấy phân chia nhà cửa lập ngày 25-6-2015 (Bl 161). Theo nội dung giấy phân chia nhà cửa này và lời khai của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thì ông T, bà T phân chia các thửa đất tranh chấp trong vụ án này cho các con là ông B, ông Đ, bà N (đã chết), bà M, bà L và cháu là Phạm Văn K. Cấp sơ thẩm công nhận việc phân chia nhà đất này là hợp pháp và là điều kiện của hợp đồng tặng cho, lấy việc phân chia nhà đất này để làm căn cứ hủy hợp đồng tặng cho tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn nhưng lại không đưa đầy đủ những người được phân chia nhà đất vào làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án (thiếu bà M, anh K và người thừa kế của bà N). Đây cũng là sai sót nghiêm trọng về thủ tục tố tụng của cấp sơ thẩm.

[3] *Xét yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Vũ M, bà Đặng Thị H:*

[3.1] Ông M, bà H có yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo, yêu cầu công nhận tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông Phạm Văn B đối với các thửa đất có tranh chấp trong vụ án này. Xét, các hợp đồng chuyển nhượng này được xác lập trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông B theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Vì vậy, để xác định tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà H với ông B, cấp sơ thẩm cần xem xét, đánh giá tính hợp pháp của hợp đồng tặng cho tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn. Trong đó, cần xác định việc ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 16-8-2017 và hợp đồng sửa đổi, bổ sung hợp đồng tặng cho ngày

23-8-2017 của nguyên đơn là có tự nguyện hay không, có bị nhầm lẫn hay lừa dối không? Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất này có kèm theo điều kiện gì hay không. Nếu có thì điều kiện đó có hợp pháp không và đã có hiệu lực chưa? Muốn vậy, cấp sơ thẩm phải đưa đầy đủ những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng (như đã nêu tại mục [2.5]; thu thập và đánh giá chứng cứ để xác định Giấy phân chia nhà cửa (B1 160, 161) là thỏa thuận tặng cho tài sản giữa ông T, bà T cho các con hay là di chúc của ông T, bà T? Văn bản này đã có hiệu lực pháp luật chưa và các bên đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo văn bản này chưa? Từ đó mới có căn cứ kết luận về tính hợp pháp của hợp đồng tặng cho và điều kiện của hợp đồng (nếu có).

[3.2] Cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 14/2017/AL ngày 14-12-2017 của Tòa án nhân dân tối cao nhưng lại không viện dẫn, nhận định về tình huống pháp lý, giải pháp pháp lý được nêu trong Án lệ, không so sánh, đối chiếu với tình huống pháp lý trong vụ án này là chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 8 Nghị quyết số 04/2019/NQ-HĐTP ngày 18-6-2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về lựa chọn, công bố và áp dụng Án lệ.

[3.3] Cấp sơ thẩm cũng cần thu thập và đánh giá chứng cứ một cách toàn diện để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với ông M, bà H có phải là hợp đồng giả cách, che giấu cho thỏa thuận vay tiền giữa các bên hay không. Trong đó, cần làm rõ việc các bên có thực hiện việc giao nhận tiền, giao nhận đất và tài sản trên đất hay không? Hai bên có thỏa thuận việc chuyển nhượng tài sản có trên đất hay không? Nếu hợp đồng này là có thật thì có thuộc trường hợp bảo vệ người thứ ba ngay tình hay không?

[3.4] Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông M, bà H với Ngân hàng B: Cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc Ngân hàng đã thẩm định tài sản thế chấp đúng quy định của pháp luật chưa? Thời điểm ký hợp đồng thế chấp, giữa các bên liên quan đã phát sinh tranh chấp đối với các thửa đất trên chưa? Từ đó mới có căn cứ kết luận về tính hợp pháp của hợp đồng thế chấp và Ngân hàng có phải là bên thứ 3 ngay tình được bảo vệ hay không.

[3.5] Cấp sơ thẩm chưa làm rõ những nội dung trên mà đã kết luận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất trên vô hiệu là chưa đủ căn cứ pháp lý.

[3.6] Do cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và chưa thu thập, đánh giá đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ trong vụ án nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng B và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát; không chấp nhận kháng cáo của ông M, bà H, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định pháp luật.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án dân sự sơ thẩm bị hủy nên nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm; được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần B; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Vũ M, bà Đặng Thị H.

Tuyên xử:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 06/2021/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại cổ phần B và ông Bùi Vũ M, bà Đặng Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Bùi Vũ M và bà Đặng Thị H số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009114 ngày 05-02-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0009102 ngày 28-01-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

3. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28-12-2021).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
- TAND H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- VKSND H. Xuyên Mộc, tỉnh BR-VT;
- Chi cục THADS huyện M, tỉnh BR-VT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Lưu TDS.

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

(Đã ký)

Cao Minh Vỹ