

Bản án số: 681/2023/DS-PT

Ngày: 25 - 9 - 2023

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp.

**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 Hà Huy Cầu

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Bà Lê Thị Tuyết Trinh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Yên – 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 Nguyễn Văn Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 333/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tranh chấp hợp đồng tín dụng và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2022/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2096/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/Ông Huỳnh Lý Kim K, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng

2/Ông Huỳnh Lý Kim L, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng

3/Ông Huỳnh Lý Kim C, sinh năm 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện X, tỉnh Đồng Nai

Địa chỉ liên lạc: Số B ấp S, huyện X, tỉnh Đồng Nai

4/Ông Huỳnh Lý Kim C1, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng

5/Ông Huỳnh Lý Kim S, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, ông C1: Ông Huỳnh Lý Kim K, sinh năm 1971 (có mặt)

- Bị đơn:

1/Ông Huỳnh Kim Đ, sinh năm 1931 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị L1 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn 5, xã Eral, huyện Eahleo, tỉnh Đắk Lắk

2/Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Ngô Thị V:

2.1/Ông Huỳnh Kim Đ, sinh năm 1931 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng

2.2/Bà Huỳnh Lý Thị N, sinh năm 1960

(Không ai xác định được địa chỉ)

2.3/Bà Huỳnh Lý Thị Đ1, sinh năm 1963 (có mặt)

Địa chỉ: Số D L, T, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng

2.4/Bà Huỳnh Lý Thị T, sinh năm 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Số F N, khu phố D, phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

2.5/Bà Huỳnh Lý Thị T1, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số F N, lô I, tổ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng

2.6/Ông Huỳnh Lý Kim B, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện X, tỉnh Đồng Nai

2.7/Ông Huỳnh Lý Kim T2, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

2/Ông Huỳnh Lý Kim T2, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn H, xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

3/Văn phòng công chứng Vương Đình H (nay là Văn phòng C3) (vắng mặt)

Địa chỉ: Số I L, thị trấn D, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

4/Văn phòng công chứng Lưu Tấn H1 (nay là Văn phòng C3) (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 671 Quốc lộ 20, thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng

5/Văn phòng C4 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 52 Trần Phú, Phường 4, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

6/Văn phòng công chứng Đoàn Quang L2 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 179 Phan Chu Trinh, Phường 9, thành phố Đà Lạt, tỉnh Lâm Đồng

7/Ông Trang Việt Hùng, sinh năm 1969 (vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Diệu H2, sinh năm 1970 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số B P, tổ A, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng

8/Ông Bùi Sĩ T4, sinh năm 1980 (có mặt)

Bà Bùi Thị N1, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số E N L, Phường H, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng

Người đại diện theo ủy quyền của ông T4, bà N1: Ông Lê Cao T5, sinh năm 1985 (xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số A N, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

9/Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4

Địa chỉ: T H, quận H, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Ngọc Uyên P (có mặt)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4; Ông Bùi Sĩ T4 và bà Bùi Thị N1: Luật sư Lê Cao T6 – Đoàn luật sư tỉnh L (có mặt)

10/Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L (xin xét xử vắng mặt)

11/Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng (xin xét xử vắng mặt)

12/Uỷ ban nhân dân huyện D, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt)

13/Uỷ ban nhân dân xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng (vắng mặt)

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Huỳnh Kim Đ; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Sĩ T4 và bà Bùi Thị N1; Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4; Ông Huỳnh Lý Kim T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn ông Huỳnh Lý Kim K, ông Huỳnh Lý Kim L, ông Huỳnh Lý Kim C, ông Huỳnh Lý Kim C1, Huỳnh Lý Kim S như sau:

Cha mẹ các ông là ông Huỳnh Kim Đ, bà Ngô Thị V (1932–2021). Ông Đ, bà V có 12 người con gồm ông Huỳnh Lý Kim K, ông Huỳnh Lý Kim L, ông Huỳnh Lý Kim S, ông Huỳnh Lý Kim C1, ông Huỳnh Lý Kim C, ông Huỳnh Lý Kim T2, ông Huỳnh Lý Kim B, bà Huỳnh Lý Thị N, bà Huỳnh Lý Thị Đ1, bà Huỳnh Lý Thị T, bà Huỳnh Lý Thị T1, bà Huỳnh Lý Thị T7 (1958 – 1991). Ngoài ra, ông Đ, bà V không có vợ, chồng, con chung, con riêng, con nuôi nào khác.

Trước đây, ông Đ, bà V có sang nhượng của bà M (không biết họ tên, không biết hiện nay cư trú tại đâu) diện tích 4.151m² đất nông nghiệp tại thôn H, xã G, huyện D. Do làm ăn không được nên năm 1987 ông Đ, bà V về huyện L, tỉnh Đồng Nai sinh sống để lại diện tích đất trên cho ông K, ông L, ông S, ông C1, ông C canh tác.

Trong quá trình canh tác, năm 1987 ông K, ông L, ông S, ông C1, ông C khai phá thêm diện tích đất xung quanh khoảng hơn 16.000m². Tổng diện tích đất nhận chuyển nhượng và khai phá khoảng hơn 20.000m².

Năm 1992, ông L, ông S, ông C1, ông C đã chuyển về huyện L, tỉnh Đồng Nai sinh sống để ông K ở lại canh tác, sản xuất và trồng lại cà phê đã bị hư hỏng, trồng thêm cây ăn trái (sầu riêng, bơ).

Năm 1991, ông K là người trực tiếp đăng ký, kê khai tất cả các diện tích đất nêu trên. Ngày 14/02/1998, Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 086124 cho hộ bà Ngô Thị V đối với thửa đất số 159a, tờ bản đồ số 56; ngày 28/12/1999, Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 598082 đứng tên hộ ông Huỳnh Kim Đ đối với các thửa đất số 263, 266 tờ bản đồ số 56; ngày 28/12/1999, Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 598083 cho hộ ông Huỳnh Kim Đ.

Bà Huỳnh Lý Thị T7 đã chết, trước đây bà T7 sinh sống tại xã L, huyện Đ từ năm 1991. Đối với diện tích đất tranh chấp thì bà T7 không có công khai phá hay đóng góp gì.

Bà T7 có chồng là ông Đinh Quang H3, bà T7 với ông H3 có 01 người con chung là chị Đinh Thị Tuyết N2, sinh năm 1979. Ngoài ra, bà T7 không có chồng, con chung, con riêng, con nuôi nào khác. Ông H3 và cháu N2 đang định cư tại Hoa Kỳ nhưng không biết địa chỉ cụ thể, khoảng năm 2000 đến nay không có liên lạc gì với ông H3 và chị N2.

Hiện nay, ông T2 đã thế chấp tài sản là thửa đất số 730, tờ bản đồ 56b tại xã G, huyện D cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4 – Chi nhánh L4 để vay vốn.

Vì vậy, các ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 264 diện tích 11.140m² (trong đó có 400m² đất ở), thửa đất số 263 diện tích 3.470m², thửa đất số 159a diện tích 1.445m² và tài sản gắn liền với đất cùng tờ bản đồ số 56b tại xã G, huyện D cho ông K, ông L, ông S, ông C1, ông C.

- Công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 266 diện tích 4.151m², tờ bản đồ số 56b tại xã G, huyện D cho ông Đ, bà V.

- Hủy bỏ và thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 598082 và số Q 598083 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 28/12/1999 cho hộ ông Đ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 086124 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 14/12/1998 cho hộ bà Ngô Thị V;

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 545055 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 05/4/2017 cho hộ ông Đ đối với diện tích 8.464,5m² thuộc thửa đất số 730, tờ bản đồ số 56 tại xã G, huyện D;

- Hủy bỏ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 545056 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 05/4/2017 cho hộ ông Đ đối với diện tích 2.972,5m² thuộc thửa đất số 731, tờ bản đồ số 56b tại xã G, huyện D;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 8.464,5m² được Văn phòng C3 công chứng ngày 21/6/2017.

- Hủy nội dung cập nhật đăng ký biến động sang tên bà T3 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 545055 đối với diện tích 8.464,5m² thuộc thửa đất số 730, tờ bản đồ số 56 tại xã G, huyện D; được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cập nhật đăng ký biến động sang tên bà T3 ngày 31/7/2017;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 8.464,5m được Văn phòng C3 chứng nhận ngày 05/9/2017 số công chứng 2345, quyền số 02/TP/CCSCC/HĐGD;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T2 với bà H2 ngày 12/11/2018, do Văn phòng công chứng Lưu Tấn H1 công chứng cùng

ngày đối với diện tích 2.972,5m² thuộc thửa đất số 731, tờ bản đồ số 56b tại xã G, huyện D;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2, ông H4 (do ông T2 là người đại diện) với bà N1 ngày 19/3/2019, do Văn phòng C3 cùng ngày đối với diện tích 2.972,5m² thuộc thửa đất số 731, tờ bản đồ số 56b tại xã G, huyện D;

- Hủy bỏ nội dung cập nhật đăng ký biến động sang tên ông T2, bà T3, bà H2, ông Trang Việt H5 trên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 598082, số Q 598083, số L 086124, số CH 545055, Số CH 545056;

- Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông C1, ông T2, bà N với ông Đường được Ủy ban nhân dân xã G chứng thực ngày 13/4/2016;

- Hủy Hợp đồng thế chấp bất động sản số 155/12184149/2019/HĐTC ngày 18/3/2019, giữa bên thế chấp là ông T2 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4 – Chi nhánh L4.

Các nguyên đơn đồng ý đối với kết quả đo đạc và thẩm định giá; không yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại.

Các nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng đất trên.

Theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Kim Đ là ông Lê Công B1 như sau:

Vợ chồng ông Đ, bà V có 11 người con chung gồm ông K, ông L, ông S, ông C1, ông C, ông T2, ông B, bà N, bà Đ1, bà T, bà T1. Ngoài ra, ông Đ, bà V không có vợ, chồng, con chung, con riêng, con nuôi nào khác.

Về nguồn gốc tài sản tranh chấp là do ông Đ khai phá năm 1987, diện tích khoảng hơn 16.000m². Đến năm 1990, ông Đ có mua thêm của bà Nguyễn Thị Tuyết M1 04 sào đất trồng cà phê giá 900.000 đồng (bà M1 hiện nay đang ở đâu thì ông Đường không biết), việc ông Đ, bà V nhận chuyển nhượng đất của bà M1 thì các nguyên đơn cũng thừa nhận.

Do đó, việc ông Đ đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 598082 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông Đ ngày 28/12/1999; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 598083 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông Huỳnh Kim Đ ngày 28/12/1999; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số L 086124 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ bà Ngô Thị V ngày 14/02/1998. Sau đó, năm 2017 ông Đ làm thủ tục tách thửa 264 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số Q 598083 thành thửa 730, 731 theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho hộ ông Đ ngày 05/4/2017 diện tích 2.972,5m² thuộc thửa 731, tờ bản đồ số 56b ký hiệu CH 545056 (cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Q 598083

ngày 29/12/1999 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho hộ ông Đ ngày 05/4/2017 diện tích 8.464,5m² thuộc thửa 730, tờ bản đồ số 56b số CH 545055 (cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q598083 ngày 29/12/1999 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp).

Sau đó ông Đ, bà V đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích 2.972,5m² thuộc thửa 731, tờ bản đồ số 56b theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 545056 cho bà T3; đến ngày 26/6/2017, Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cập nhật tên của bà T3 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Ngày 31/7/2017, ông Đ, bà V chuyển nhượng toàn bộ diện tích 8.464,5m² thuộc thửa 730, tờ bản đồ số 56b theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 545055 cho bà T3 và Văn phòng đăng ký đất đai huyện D đã cập nhật tên của bà T3 trên giấy chứng nhận. Giá chuyển nhượng bao nhiêu thì ông không biết.

Sau khi sang tên bà T3 tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông T2 thửa 730, 731 nêu trên. Ngày 04/10/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cập nhật tên của ông T2 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 731; ngày 16/10/2017, Văn phòng đăng ký đất đai huyện D cập nhật tên của ông T2 trên giấy chứng nhận thửa 730. Hiện nay, ông T2 giữ toàn bộ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, còn việc ông T2 có thể chấp cho cá nhân, tổ chức nào hay không thì ông không rõ.

Các con riêng của bà Nguyễn Thị L1 gồm: Chị Lê Nguyên T8, anh Vũ Minh Đ2, anh Lê Hoàng C2, chị Lê Ngân T9, anh Lê Tây T10 chỉ đến chơi và thỉnh thoảng mới về thăm bà L1 và gia đình chứ không ở trên nhà đất đang tranh chấp.

Hiện nay, trên nhà đất tranh chấp chỉ có ông Đ, ông T2, bà L1, đang quản lý, sử dụng đất này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý và đề nghị Tòa án xem xét, công nhận toàn bộ tài sản trên là của ông Đ, bà V nên các cụ được quyền chuyển nhượng cho bất kỳ ai.

Về giải quyết hậu quả của việc hủy các hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên thì bị đơn không yêu cầu giải quyết.

Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số Q598082 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông Huỳnh Kim Đ ngày 28/12/1999; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ký hiệu số L 086124 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ bà Ngô Thị V ngày 14/02/1998, hiện nay ông Đ đang giữ, không cầm cố, thế chấp cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào.

Bị đơn đồng ý đối với kết quả đo đạc và thẩm định giá, không yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại.

Theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Ngô Thị V; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Lý Kim T2 là bà Tôn Nữ Quỳnh T11

Về quan hệ huyết thống: Bà thống nhất như các nguyên đơn và ông B1 trình bày.

Về nguồn gốc tài sản tranh chấp: Bà đồng ý với lời trình bày của ông B1. Nhà đất hiện nay đang tranh chấp thì chỉ có ông Đ, ông T2, bà L1 đang quản lý, sử dụng.

Hiện nay, ông T2 đang thế chấp thửa đất số 730 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 545055 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho hộ ông Huỳnh Kim Đ ngày 05/4/2017, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cập nhật, biến động sang tên ông T2 ngày 16/10/2017, cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4 – Chi nhánh L4, để vay vốn với số tiền 3.200.000.000 đồng, thời hạn vay thì bà không biết, hiện nay ông T2 còn nợ lại Ngân hàng bao nhiêu tiền thì bà cũng không biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T2 không đồng ý. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T2 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông T2 đồng ý đối với kết quả đo đạc và thẩm định giá, không yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại.

Theo lời trình bày của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Ngô Thị V gồm bà Huỳnh Lý Thị Đ1, bà Huỳnh Lý Thị T1, ông Huỳnh Lý Kim B, bà Huỳnh Lý Thị T:

Các ông bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Tuyết:

Bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đ, bà V; sau đó chuyển nhượng lại cho ông T2, do thời gian đã lâu nên bà không nhớ rõ thông tin. Đề nghị Tòa án xác minh tại Văn phòng C3 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D. Nay nguyên đơn khởi kiện thì bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị N1, ông Bùi Sĩ T4 là ông Lê Cao T5:

Ngày 02/4/2019, bà N1 có nhận chuyển nhượng diện tích 2.972,5m² thuộc thửa 731, tờ bản đồ 56b tại xã G, huyện D của bà H2, ông H5; Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C3, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 545056 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 05/4/2017; đến ngày 02/4/2019, bà N1 được điều chỉnh biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên. Giá trị chuyển nhượng thực tế

là 1.800.000.000 đồng, nhưng ghi trong hợp đồng công chứng là 500.000.000 đồng, bà N1 đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng cho bà H2, ông H5 trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà N1 đã nhận đất để quản lý, sử dụng nhưng chưa đầu tư gì trên đất, hiện nay bà N1 vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất này.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà N1 được cấp thì hiện nay bà N1 đang giữ, không cầm cố, thế chấp, tặng cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T4, bà N1 không đồng ý. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông T4, bà N1 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông T4, bà N1 đồng ý đối với kết quả đo đạc và thẩm định giá, không yêu cầu đo vẽ, thẩm định giá lại.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trang Việt H5, bà Nguyễn Thị Diệu H2:

Ngày 02/4/2019, ông bà có chuyển nhượng cho bà N1 diện tích 2.972,5m² thuộc thửa 731, tờ bản đồ số 56b tại xã G, huyện D; sau đó bà N1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật; ông bà đã bàn giao đất cho bà N1 và nhận đủ tiền chuyển nhượng đất.

Việc chuyển nhượng đã hoàn thành, ông bà không còn liên quan gì đến diện tích đất này nên xin được vắng mặt trong các buổi làm việc, xét xử của Tòa án và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4 là bà Hồ Ngọc Uyên P:

Ngày 18/3/2019, ông T2 có vay vốn Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4 - Chi nhánh L4, thế chấp cho ngân hàng 06 tài sản theo Hợp đồng thế chấp bất động sản số 155/12184149/2019/HĐTC ký ngày 18/3/2019 tại Văn phòng C3, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác nhận đăng ký thế chấp ngày 18/3/2019. Chi tiết các tài sản đảm bảo như sau:

- Tài sản 01: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 893494 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 17/12/2018;

- Tài sản 02: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 893495 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 17/12/2018;

- Tài sản 03: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 977968 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 16/11/2018;

- Tài sản 04: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 977969 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 16/11/2018;

- Tài sản 05: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 734905 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 21/4/2014 (cập nhật chuyển nhượng cho ông T2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác nhận ngày 24/11/2018).

- Tài sản 06: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 545055 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 05/4/2017 (cập nhật chuyển nhượng cho ông T2 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác nhận ngày 16/10/2017).

Tình hình khách hàng rút vốn vay từ ngày 18/03/2019 như sau:

- Ngày 18/3/2019, rút số tiền 2.500.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 155/12184149/2019/HĐTD ngày 15/03/2019;

- Ngày 28/02/2020, rút số tiền 2.600.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 55/2020/12184149/HĐTD ngày 28/02/2020;

- Ngày 19/06/2020, rút số tiền 200.000.000 đồng theo Hợp đồng tín dụng số 167/2020/12184149/HĐTD ngày 19/6/2020;

- Hiện tại, dư nợ của ông T2 là 3.200.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 12/2021/12184149/HĐTD ngày 22/01/2021. Thời trả nợ gốc là ngày 22/12/2021.

Tài sản hiện nay đang tranh chấp thuộc thửa đất số 730, tờ bản đồ 56b tại xã G, huyện D theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 545055 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 05/4/2017, (cập nhật chuyển nhượng cho ông T2 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D xác nhận ngày 16/10/2017) thì Ngân hàng nhận thế chấp cho ông T2 vay số tiền 2.300.000.000 đồng; hiện nay ông T2 vẫn nợ số tiền gốc này.

Ngân hàng không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng hiện đang liên quan đến vụ kiện tranh chấp quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tài sản trên được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ theo đúng quy định pháp luật, Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời Ngân hàng không hề hay biết; mặt khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị kê biên là giấy chứng nhận cũ, Ngân hàng nhận thế chấp là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoàn toàn mới.

Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bên thứ ba ngay tình, Ngân hàng đề nghị Tòa án khi giải quyết vụ kiện đảm bảo Ngân hàng được ưu tiên xử lý tài sản trên để thu hồi nợ vay.

Ngoài ra, Ngân hàng có yêu cầu độc lập:

- Buộc ông T2 thanh toán cho Ngân hàng số tiền gốc 2.300.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh đến ngày 28/01/2021 là 3.590.000 đồng, được đảm bảo bằng tài sản là thửa đất số 730, tờ bản đồ số 56b tại xã G, huyện D nếu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Ngân hàng yêu cầu tiếp tục duy trì Hợp đồng thế chấp bất động sản số 155/21284149/2019/HĐTC ngày 18/3/2019, giữa Ngân hàng với ông T2; văn bản sửa đổi bổ sung Hợp đồng thế chấp cầm cố số 155/2020/12184149/SĐBS ngày 19/6/2020 giữa Ngân hàng với ông T2; các hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với ông T2.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3:

Văn phòng công chứng chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 545056, số công chứng 7758, quyền số 04TP/CC/HĐGD ngày 12/11/2018, giữa ông T2 với bà H2 là đúng quy định của pháp luật. Nay các bên tranh chấp đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3:

Ngày 05/9/2017, Văn phòng công chứng có tiếp nhận và công chứng hợp đồng số 2345, quyền số 02TP/CC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng là bà T3 với bên nhận chuyển nhượng là ông T2, Văn phòng công chứng thực hiện việc công chứng đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, Văn phòng công chứng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3:

Ngày 19/3/2018, Văn phòng C3 đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà H2, ông H5 (do ông T2 là người đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là bà N1, đối với thửa đất số 732, tờ bản đồ số 56b, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 545056; hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 2361, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Tại thời điểm công chứng thì tài sản chuyển nhượng không bị kê biên, ngăn chặn bởi cơ quan có thẩm quyền nên Văn phòng C3 đã chứng nhận hợp đồng nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/3/2019, Văn phòng C3 đã công chứng Hợp đồng thế chấp bất động sản số 155/12184249/2019 HĐTC, số công chứng 2281, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD. Qua kiểm tra hệ thống cơ sở dữ liệu tỉnh Lâm Đồng thì tài sản nêu trên không có giao dịch, không bị kê biên, ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền nên việc Văn phòng công chứng hợp đồng thế chấp bất động sản là đúng quy định của pháp luật.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3:

Ngày 13/01/2020, Văn phòng C3 công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1, ông T4 với ông L3. Văn phòng công chứng đã thực hiện việc công chứng đúng theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/5/2020, Văn phòng C3 đã công chứng Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1, ông T4 với ông L3 ngày 13/01/2020.

Văn phòng công chứng đã thực hiện việc công chứng đúng theo quy định của pháp luật.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã G, huyện D:

Ngày 13/4/2016, Ủy ban nhân dân xã G chứng thực hợp đồng ủy quyền số 169 giữa bên ủy quyền là ông T2, ông C1, bà N với bên được ủy quyền là ông Đ. Hợp đồng ủy quyền trên được Ủy ban chứng thực đúng theo quy định của pháp luật.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Lâm Đồng:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở T cấp cho hộ ông Đ là hình thức cấp đổi (cấp lần 2), trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 598083 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 28/12/1999 cho hộ ông Đ; việc thể hiện thông tin người sử dụng đất “Hộ” tại trang 1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đảm bảo theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 5 Thông tư số 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014 của Bộ T12. Như vậy, việc xác định các thành viên trong hộ gia đình của ông Đ tại thời điểm cấp giấy chứng nhận không thuộc trách nhiệm của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện D:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 598082 đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông Đ theo Quyết định số 1111/QĐ-UB ngày 28/12/1999 tại thửa đất số 263, 266, tờ bản đồ số 56b, xã G, tổng diện tích 7.621m² đất CLN, số vào sổ theo dõi 704/QSDĐ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 598083 đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ ông Đ, theo Quyết định số 1111/QĐ-UB ngày 28/12/1999 tại thửa đất số 264, tờ bản đồ số 56b, xã G, tổng diện tích 11.540m² (400m² đất ONT và 11.140m² đất CLN), số vào sổ theo dõi 703/QSDĐ; thửa đất số 264 đã được hộ ông Đ tách thửa chuyển nhượng cho một số hộ gia đình, cá nhân và đã lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 598083 đã được thu hồi, hủy bỏ trong quá trình lập thủ tục tách thửa số 264, tờ

bản đồ số 56b, xã G và hiện lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 086124 đã được Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho hộ bà V theo Quyết định số 1154/QĐ-UB ngày 10/12/1997 tại thửa đất số 159a, tờ bản đồ số 56b, xã G, tổng diện tích 1.445 đất CLN, số vào sổ theo dõi 416/QSDD.

Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên được Ủy ban nhân dân huyện D cấp theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định.

Theo lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 545055, CH 545056 cho hộ ông Đ là đảm bảo về trình tự, thủ tục theo quy định tại Điều 75, 76 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Quyết định số 984/QĐ-UBND ngày 13/5/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc công bố thủ tục hành chính mới, thủ tục hành chính bãi bỏ lĩnh vực quản lý nhà nước về đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở T cấp cho ông Đ, bà V trên là hình thức cấp đổi (lần 2), trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q598083 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 28/12/1999. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở nên đề nghị Tòa án không chấp nhận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 49/2022/DS-ST ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định như sau:

[1] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Huỳnh Lý Kim S, ông Huỳnh Lý Kim K, ông Huỳnh Lý Kim L, ông Huỳnh Lý Kim C1, ông Huỳnh Lý Kim C đối với thửa đất số 266, tờ bản đồ số 56b tại xã G, huyện D.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Lý Kim S, ông Huỳnh Lý Kim K, ông Huỳnh Lý Kim L, ông Huỳnh Lý Kim C1, ông Huỳnh Lý Kim C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với bị đơn ông Huỳnh Kim Đ, bà Ngô Thị V.

[2.1] Công nhận diện tích 1.445m² thuộc thửa đất số 159a; diện tích 2972,5m² thuộc thửa đất số 731; diện tích 8.464,5m² thuộc thửa đất số 730 và diện tích đất 1.445m² thuộc thửa đất số 263, cùng tờ bản đồ số 56b tại xã G, huyện D là của ông Huỳnh Kim Đ, bà Ngô Thị V, ông Huỳnh Lý Kim S, ông Huỳnh Lý Kim K, ông Huỳnh Lý Kim L, ông Huỳnh Lý Kim C1, ông Huỳnh Lý Kim C, ông Huỳnh Lý Kim T2.

[2.2] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/6/2017, giữa ông Huỳnh Kim Đ, bà Ngô Thị V, ông Huỳnh Lý Kim C1, ông Huỳnh Lý Kim T2, bà Huỳnh Lý Thị N và bà Nguyễn Thị T3, chuyển nhượng diện tích đất 8.464,5m² thuộc thửa đất số 730 và diện tích đất 2.972,5m² thuộc thửa đất số 731, cùng tờ bản đồ số 56b tại thôn H, xã G, huyện D vô hiệu.

[2.3] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/9/2017, giữa bà Nguyễn Thị T3 và ông Huỳnh Lý Kim T2, chuyển nhượng diện tích đất 2.972,5m² thuộc thửa đất số 731, tờ bản đồ số 56b tại thôn H, xã G, huyện D vô hiệu.

[2.4] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2018, giữa ông Huỳnh Lý Kim T2 và bà Nguyễn Thị Diệu H2, chuyển nhượng diện tích đất 2.972,5m² thuộc thửa đất số 731, tờ bản đồ số 56b tại thôn H, xã G, huyện D vô hiệu.

[2.5] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2019, giữa bà Nguyễn Thị Diệu H2, ông Trang Việt H5 (do ông Huỳnh Lý Kim T2 là người đại diện theo ủy quyền) và bà Bùi Thị N1, chuyển nhượng diện tích đất 2.972,5m² thuộc thửa đất số 731, tờ bản đồ số 56b tại thôn H, xã G, huyện D vô hiệu

[2.6] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/10/2017, giữa bà Nguyễn Thị T3 và ông Huỳnh Lý Kim T2, chuyển nhượng diện tích đất 7.464,5m² thuộc thửa đất số 730, tờ bản đồ số 56b tại thôn H, xã G, huyện D vô hiệu .

[2.7] Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Huỳnh Lý Kim C1, ông Huỳnh Lý Kim T2, bà Huỳnh Lý Thị N với ông Huỳnh Kim Đ do Ủy ban nhân dân xã G, huyện D chứng thực số 169, quyển số 02/2015/SCT/HĐGD ngày 13/4/2016.

[2.8] Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Huỳnh Lý Kim S, ông Huỳnh Lý Kim B với ông Huỳnh Kim Đ do Ủy ban nhân dân xã G, huyện D chứng thực số 173, quyển số 01/2015/SCT/HĐGD ngày 19/4/2016.

[2.9] Hủy một phần Hợp đồng thế chấp bất động sản số 155/12184149/2019/HĐTC ngày 18/3/2019 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4 Chi nhánh L4 với ông Huỳnh Lý Kim T2 liên quan đến diện tích đất 8.464,5m² thuộc thửa đất số 730 tờ bản đồ số 56b tại thôn H, xã G, huyện D.

[3] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ4 về yêu cầu tính lãi suất đối với ông Huỳnh Lý Kim T2.

[4] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ4.

[4.1] Buộc ông Huỳnh Lý Kim T2 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4 số tiền 2.300.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng). Ông Huỳnh Lý Kim T2 còn phải chịu lãi phát sinh kể từ ngày 08/11/2022 theo

mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 12/2021/12184149/HĐTD ngày 22/01/2021 cho đến khi trả nợ xong.

[4.2] Tiếp tục duy trì một phần Hợp đồng thế chấp bất động sản số 155/12184149/2019/HĐTC ngày 18/3/2019 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4 - Chi nhánh L4 với ông Huỳnh Lý Kim T2 liên quan đến diện tích đất 2.857,2m² thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 64; diện tích đất 875,3m² thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 64; diện tích đất 750,3m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 58; diện tích đất 2.162m² thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 58; diện tích đất 6.844m² thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 67 đều tọa lạc tại xã L, huyện D.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Ngày 11/11/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Sĩ T4 và bà Bùi Thị N1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

- Ngày 14/11/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

- Ngày 15/11/2022 bị đơn ông Huỳnh Kim Đ; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Lý Kim T2 kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

- Ngày 12/12/2022 các nguyên đơn gồm ông Huỳnh Lý Kim K, ông Huỳnh Lý Kim L, ông Huỳnh Lý Kim S, ông Huỳnh Lý Kim C1 và ông Huỳnh Lý Kim C kháng cáo quá hạn một phần bản án sơ thẩm. Ngày 28/8/2023 Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định không chấp nhận kháng cáo quá hạn của các nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự có kháng cáo gồm: Ông Huỳnh Kim Đ (có bà Nguyễn Thị L1 là đại diện theo ủy quyền), ông Huỳnh Lý Kim T2, ông Bùi Sĩ T4 và bà Bùi Thị N1, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4 – Chi nhánh L4 (có bà Hồ Ngọc Uyên P là đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các nguyên đơn gồm các ông Huỳnh Lý Kim K, ông Huỳnh Lý Kim L, ông Huỳnh Lý Kim C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu kháng cáo.

Trong phần tranh luận:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Do ông Đ và các con đang nợ tiền, nên ông Đ sử dụng giấy ủy quyền của 5 người con để chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho người khác, chỉ để lại 9 sào cho ông K nhưng ông K không đồng ý. Do các con trong gia đình không ai nhận chuyển nhượng, nên ông T2 mới mua lại phần đất của cha mẹ. Hiện nay vợ chồng ông T2 không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng nên đồng ý giao tài sản cho Ngân hàng xử lý. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4 – Chi nhánh L4 trình bày: Căn cứ quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự thì Ngân hàng là người thứ 3 ngay tình, vì ngân hàng đã thực hiện đầy đủ quy trình theo quy định pháp luật khi cho vay. Tài sản bảo đảm tại Ngân hàng là thửa 730 do ông T2 đứng tên nhưng trong kê biên tài sản là đứng tên hộ ông Đ với số sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác nhau, thì Ngân hàng không thể nào biết được 02 giấy chứng nhận này là 01, khi liên hệ Văn phòng đăng ký đất thì Văn phòng đăng ký đất vẫn chấp nhận xác nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ngân hàng, giữ nguyên hợp đồng thế chấp.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4 – Chi nhánh L4; Ông Bùi Sĩ T4 và bà Bùi Thị N1 phát biểu: Ngân hàng và ông T4 đều là người thứ 3 ngay tình trong giao dịch theo hướng dẫn tại Văn bản số 64 của Tòa án nhân dân tối cao. Phía ngân hàng đã thực hiện đầy đủ thủ tục khi cho vay. Bản án sơ thẩm tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2018/QĐ-BPKCTT ngày 24/5/2018, nhưng trước đó các thửa đất này đã tách thành thửa 730 và 731 cho nên đối tượng duy trì quyết định không còn trên thực tế. Ông T4 và Ngân hàng là người thứ 3 ngay tình. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng thế chấp của Ngân hàng, hợp đồng chuyển nhượng của ông T4.

Nguyên đơn ông Huỳnh Lý Kim L trình bày: Ngày 16/5/2016 ông Đ đã đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến Ủy ban nhân dân để phân chia tài sản, nhưng Ủy ban nhân dân đã lập biên bản trả trả lời phần đất này là của hộ gia đình. Trong biên bản đó có chữ ký của ông Đ và ông T2. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nêu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận các kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Kim Đ; Kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Sĩ T4 và bà Bùi Thị N1, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4 – chi nhánh L4, ông Huỳnh Lý Kim T2 làm trong hạn nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Đối với kháng cáo của các nguyên đơn thì Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 32/2023/QĐ-PT ngày 28/8/2023 không chấp nhận việc kháng cáo quá hạn nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Nhận định của Bản án sơ thẩm về việc xác định người tham gia tố tụng, quan hệ tranh chấp là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2] Theo nội dung đơn khởi kiện của các nguyên đơn thì phần đất tranh chấp được xác định là các thửa 263, 264, 266, 159a tờ bản đồ số 56b tại xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng, trong đó:

- Thửa đất 264 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 598083 ngày 29/12/1999 cho hộ ông Đ đối với diện tích đất 11.540m² (trong đó có 400m² đất ở và 11.140m² đất trồng cây lâu năm). Năm 2017, ông Đ có đơn xin hiến đất mở đường với nội dung xin hiến 103m² đất trồng cây lâu năm để làm đường đi chung;

Ngày 15/3/2017, làm thủ tục đăng ký tách thửa đối với thửa đất số 264 thành hai thửa là thửa đất số 730 và 731;

Ngày 05/4/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp đổi sang 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 545056 đối với diện tích 2972,5m² thuộc thửa đất số 731 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 545055 đối với diện tích 8464,5m² thuộc thửa đất số 730 cùng tờ bản đồ số 56b tại xã G, huyện D cho hộ ông Đ.

Thửa đất số 731 đã được đăng ký biến động sang tên bà T3 ngày 26/6/2017, sau đó sang tên ông T2 ngày 04/10/2017, tiếp đó sang tên bà H2 ngày 08/3/2019; sau đó sang tên bà N1 ngày 12/4/2019.

Thửa đất số 730 sang tên bà T3 ngày 01/7/2017, sau đó sang tên ông T2 ngày 16/10/2017, ông T2 thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4. Chi nhánh L4 - Phòng G ngày 18/3/2019.

- Thửa 263, 266 được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 598082 ngày 28/12/1999 cho hộ ông Đ;

- Thửa 159a được Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 086124 ngày 14/02/1998 cho hộ bà V.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện tranh chấp đối với thửa 266, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã rút một phần yêu cầu độc lập về phần lãi suất đối với ông T2, nên Tòa án cấp sơ thẩm quyết định đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu này là đúng quy định pháp luật.

[3] Xét các yêu cầu khởi kiện còn lại:

[3.1] Theo Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất ngày 24/5/1995 của ông Đ thể hiện: Ông Đ đăng ký kê khai tổng diện tích đất 19.161m². Trong đó,

thửa đất số 264 có diện tích 11.540m², nguồn gốc khai phá năm 1988; thửa đất số 266 có diện tích 4151m²; thửa đất số 263 có diện tích 3470m², số nhân khẩu là 4, trong đó có 3 lao động chính và 1 lao động phụ. Người đăng ký chỉ ghi tên Kim Đ, không thể hiện chữ ký.

Theo Đơn xin xác nhận nhân khẩu (không ghi ngày, tháng, năm) của ông Đ thể hiện: Từ năm 1997 - 1999 hộ ông Đ có 05 thành viên gồm ông Đ, bà V, bà N, ông C1, ông T2. Đến ngày 09/11/2016, hộ ông Đ chuyển hộ khẩu đến thôn H, xã G, huyện D, tỉnh Lâm Đồng.

Sổ hộ khẩu gia đình do tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/01/1997, thể hiện chủ hộ là ông Đường sinh s tại T, xã L, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Tại thời điểm năm 1997 hộ ông Đ bao gồm ông Đ, bà V, ông L, ông S, ông K1 (Kỳ), ông C1, ông C, ông B, ông T2, cháu Đ3, cháu H6.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông B xác định mặc dù có tên trong sổ hộ khẩu gia đình nhưng ông không có đóng góp, cũng như không liên quan gì đối với các thửa đất mà nguyên đơn đang tranh chấp; Riêng cháu Đ3 và cháu H6 còn nhỏ chưa đến tuổi lao động.

Theo Biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân xã G ngày 12/4/2016, ông Đ thừa nhận: Từ năm 1987, ông Đ và các con khai phá, mua đất của bà M1 khoảng 5 sào (là phần diện tích đất thuộc thửa đất số 266 hiện nay các bên không tranh chấp); sau đó đến năm 1992, ông Đ về Đồng Nai nên từ năm 1992 giao cho con là ông K sử dụng và thu hoa lợi; đến năm 2007, ông Đ mới lên lại huyện D để sinh sống cho đến nay. Năm 1999, giao cho ông K (con ông Đ) đi kê khai đăng ký gồm thửa 264, 266, 263. Nội dung này phù hợp với tài liệu là Đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất ngày 24/5/1995 của ông Đ. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận, người đi đăng ký và viết đơn đăng ký là ông K nhưng ghi tên ông Đ.

Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định thửa đất số 159a, 263 và 264 (trong đó thửa đất số 264 được tách ra thành thửa số 730 và 731) có nguồn gốc do hộ ông Đ khai phá từ năm 1987. Tại thời điểm khai phá thì hộ ông Đ gồm có ông Đ, bà V, ông L, ông S, ông K1 (Kỳ), ông C1, ông C, ông B, ông T2, cháu Đ3, cháu H6. Do tại thời điểm khai phá hai cháu Đ3 và H6 đang còn nhỏ nên có căn cứ xác định tại thời điểm khai phá thì hộ ông Đ chỉ gồm: Ông Đ, bà V, ông L, ông S, ông K, ông C1, ông C, ông B, ông T2.

[3.2] Theo Hợp đồng ủy quyền được Ủy ban nhân dân xã G chứng thực ngày 13/4/2016 có nội dung: Ông C1, ông T2, bà N ủy quyền cho ông Đ để ông Đ giải quyết việc tranh chấp, phân chia, ký hợp đồng tặng cho chuyển nhượng và các quyền sử dụng đất khác liên quan đến các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 086124 đối với thửa đất số 159a, tờ bản đồ số 56b đứng tên hộ bà V; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 598082 đối với thửa đất số 266 và 263 tờ bản đồ số 56b đứng tên hộ ông Đ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 598083 đối với thửa đất số 264, tờ bản đồ số 565 đứng tên hộ ông Đ. Thời hạn ủy quyền từ ngày 13/4/2016 đến ngày 13/4/2021.

Hợp đồng ủy quyền được Ủy ban nhân dân xã G chứng thực ngày 19/4/2016 có nội dung: Ông S, ông B ủy quyền cho ông Đ để ông Đ giải quyết việc tranh chấp, phân chia, ký hợp đồng tặng cho chuyển nhượng và các quyền sử dụng đất khác liên quan đến các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 086124 đối với thửa đất số 159a, tờ bản đồ số 565, đứng tên hộ bà V; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 598082 đối với thửa đất số 266, 263, tờ bản đồ số 56b đứng tên hộ ông Đ; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 598083 đối với thửa đất số 264, tờ bản đồ số 565 đứng tên hộ ông Đ. Thời hạn ủy quyền từ ngày 13/4/2016 đến ngày 13/4/2021.

Căn cứ vào 02 hợp đồng ủy quyền trên ông Đ tiến hành lập các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 730 và 731. Tuy nhiên, như phân tích nêu trên thì quyền sử dụng đất được xác định là do ông Đ, bà V, ông L, ông S, ông K, ông C1, ông C, ông T2 cùng khai phá nhưng khi tiến hành chuyển nhượng đất lại không có ý kiến của ông L, ông K, ông C là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L, ông K, ông C. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông K, ông L, ông C, ông C1, ông S để công nhận quyền sử dụng đất thửa số 159a, 263 và 264 (nay là 730 và 731) thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Đ, bà V, ông L, ông S, ông K, ông C1, ông C, ông T2 là có căn cứ.

[3.3] Đối với các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 730, 731:

- Thửa 730: Hộ ông Đường được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 545055 ngày 05/4/2017. Ông Đ chuyển nhượng cho bà T3; Bà T3 chuyển nhượng lại cho ông T2, đã được cập nhật biến động sang tên ông T2 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 545055 ngày 16/10/2017. Ngày 18/3/2019 ông T2 đang thế chấp quyền sử dụng đất này tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4 – Chi nhánh L4.

- Thửa 731: Hộ ông Đường được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 545056 ngày 05/4/2017. Ông Đ chuyển nhượng cho bà T3. Bà T3 chuyển nhượng cho ông T2, ông T2 chuyển nhượng cho bà H2, bà H2 tiếp tục chuyển nhượng cho ông T4, bà N1. Ngày 02/4/2029 ông T4, bà N1 đã được cập nhật biến động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 545056.

Xét thấy, các hợp đồng chuyển nhượng liên quan đến diện tích đất tranh chấp đều được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, như phân tích trên thì nguồn gốc quyền sử dụng đất là của hộ gia đình ông Đ cùng khai phá. Hơn nữa, năm 2016, ông Đ đã có tranh chấp quyền sử dụng đất trên nhưng chưa được giải quyết triệt để theo quy định của pháp luật. Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 24/5/2018 Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã ban hành Quyết định áp dụng Biện pháp khẩn cấp tạm thời số

11/2018/QĐ-BPKCTT kê biên tài sản đang tranh chấp, nhưng các bên vẫn thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là trái quy định của pháp luật xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các thành viên hộ gia đình.

Do đó, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đều bị vô hiệu tại thời điểm giao kết, nên cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là có căn cứ chấp nhận. Do các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên việc cập nhật biên động trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào các giao dịch trên là không đúng quy định pháp luật.

Đối với hậu quả của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên vô hiệu: Ngày 13/3/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Thông báo số 163/2020/TB-DS về việc giải quyết hậu quả của yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng các bên đương sự đều không có ý kiến gì. Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự cũng không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đề cập là phù hợp; các đương sự được quyền khởi kiện giải quyết bằng một vụ án khác khi có tranh chấp.

[3.4] Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4 – Chi nhánh L4:

Hợp đồng tín dụng số 12/2021/12184149/HĐTD ngày 22/01/2021 giữa Ngân hàng và ông T2 được các bên ký kết đúng theo quy định của pháp luật và Ngân hàng đã giải ngân cho ông T2 tổng số tiền vay 2.300.000.000 đồng. Do đó, ông T2 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền gốc 2.300.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 08/11/2022 cho đến khi thi hành xong khoản nợ gốc.

Trong 06 tài sản thế chấp thì có một tài sản thế chấp hiện đang tranh chấp là thửa đất số 730 tờ bản đồ số 56b để đảm bảo cho khoản vay 2.300.000.000 đồng. Theo Văn bản số 122/CV-CNDLI ngày 18/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, về việc cung cấp tài liệu đối với hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm của ông T2 thể hiện: Ngày 24/5/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng ban hành Quyết định số 11/2018/QĐ-BPKCTT về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời kê biên tài sản tranh chấp, đối với thửa đất số 264 tờ bản đồ số 56b tại thôn H, xã G, huyện D nhưng ngày 15/4/2017, ông Đ đã thực hiện việc tách thửa đất số 264 nêu trên thành thửa đất số 730 và 731. Ngày 18/3/2019, bộ phận tiếp nhận và hoàn trả kết quả thuộc Ủy ban nhân dân huyện D có tiếp nhận hồ sơ đăng ký giao dịch bảo đảm của ông T2 với Ngân hàng, liên quan đến hợp đồng thế chấp tài sản để thực hiện cập nhật chỉnh lý hồ sơ địa chính và trong quá trình thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm, thì không có văn bản nào liên quan đến việc tạm dừng giao dịch đối với thửa đất số 730, 731 và cho rằng việc Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với thửa đất số 264 là không có cơ sở vì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q 598082 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp ngày 28/12/1999, đã được thu hồi và đưa vào lưu

trừ từ năm 2017 do đã tách thành hai thửa 730, 731 và đã thực hiện giao dịch theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản về việc giao bảo quản tài sản kê biên ngày 30/5/2018, do Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng tiến hành khi triển khai thực hiện Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2018/QĐ-BPKCTT ngày 24/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, thì đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D là ông Phạm Văn V1 cũng có mặt, biết được thửa đất 264 mà Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời kê biên tài sản đang tranh chấp được tách ra thành thửa 730, 731 nhưng năm 2019 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D lại tiếp tục cho đăng ký giao dịch đảm bảo thế chấp là không đúng quy định của pháp luật, vì về bản chất vị trí thửa đất tranh chấp không có gì thay đổi mà chỉ được tách ra thành hai thửa đất với tên gọi khác nhau nhưng vẫn là cùng một vị trí đất. Lẽ ra, khi nhận được hồ sơ đăng ký thế chấp bảo đảm thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D phải có văn bản hỏi Tòa án về trường hợp này để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng.

Ngoài ra, bản thân ông T2 là người phải thi hành án đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2018/QĐ-BPKCTT ngày 24/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng, có ký tên vào biên bản ngày 30/5/2018 nêu trên, như vậy ông T2 biết diện tích đất đang tranh chấp và đã bị áp dụng kê biên nhưng vẫn cố tình thế chấp để vay Ngân hàng là hành vi gian dối.

Hơn nữa, trước khi thực hiện việc ký kết hợp đồng thế chấp, Ngân hàng không tiến hành xác minh, làm rõ diện tích đất thế chấp có tranh chấp hay không và ai là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất này. Do đó, trong trường hợp này Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự 2015.

Đồng thời, như phân tích trên thì các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 730 đều bị vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn để tuyên hủy một phần Hợp đồng thế chấp bất động sản số 155/12184149/2019/HĐTC ngày 18/3/2019 liên quan đến thửa đất số 730, tờ bản đồ số 56b tại xã G, huyện D; Các thửa đất còn lại vẫn được duy trì để đảm bảo cho khoản vay của ông T2 là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ. Đương sự có kháng cáo nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, không chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của đương sự; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[6] Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Huỳnh Kim Đ, sinh năm 1931 nên được miễn án phí theo quy định của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Ông Bùi Sĩ T4 và bà Bùi Thị N1; Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4 – chi nhánh L4; Ông Huỳnh Lý Kim T2 phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự,

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Kim Đ; Kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Sĩ T4 và bà Bùi Thị N1; Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4 – Chi nhánh L4; Ông Huỳnh Lý Kim T2.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2022/DS-ST ngày 09/11/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng;

Áp dụng Điều 166, Điều 129, Điều 203 Luật Đất đai năm 2003; Điều 134, Điều 137, Điều 234, Điều 255, Khoản 2 Điều 357, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 41 Luật Công chứng năm 2006; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Huỳnh Lý Kim S, ông Huỳnh Lý Kim K, ông Huỳnh Lý Kim L, ông Huỳnh Lý Kim C1, ông Huỳnh Lý Kim C đối với thửa đất số 266, tờ bản đồ số 56b tại xã G, huyện D.

[2] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Lý Kim S, ông Huỳnh Lý Kim K, ông Huỳnh Lý Kim L, ông Huỳnh Lý Kim C1, ông Huỳnh Lý Kim C về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đối với bị đơn ông Huỳnh Kim Đ, bà Ngô Thị V.

[2.1] Công nhận diện tích 1.445m² thuộc thửa đất số 159a; diện tích 2972,5m² thuộc thửa đất số 731; diện tích 8.464,5m² thuộc thửa đất số 730 và diện tích đất 1.445m² thuộc thửa đất số 263, cùng tờ bản đồ số 56b tại xã G, huyện D là của ông Huỳnh Kim Đ, bà Ngô Thị V, ông Huỳnh Lý Kim S, ông Huỳnh Lý Kim K, ông Huỳnh Lý Kim L, ông Huỳnh Lý Kim C1, ông Huỳnh Lý Kim C, ông Huỳnh Lý Kim T2.

[2.2] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/6/2017, giữa ông Huỳnh Kim Đ, bà Ngô Thị V, ông Huỳnh Lý Kim C1, ông Huỳnh Lý Kim T2, bà Huỳnh Lý Thị N và bà Nguyễn

Thị T3, chuyển nhượng diện tích đất 8.464,5m² thuộc thửa đất số 730 và diện tích đất 2.972,5m² thuộc thửa đất số 731, cùng tờ bản đồ số 56b tại thôn H, xã G, huyện D vô hiệu.

[2.3] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/9/2017, giữa bà Nguyễn Thị T3 và ông Huỳnh Lý Kim T2, chuyển nhượng diện tích đất 2.972,5m² thuộc thửa đất số 731, tờ bản đồ số 56b tại thôn H, xã G, huyện D vô hiệu.

[2.4] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/11/2018, giữa ông Huỳnh Lý Kim T2 và bà Nguyễn Thị Diệu H2, chuyển nhượng diện tích đất 2.972,5m² thuộc thửa đất số 731, tờ bản đồ số 56b tại thôn H, xã G, huyện D vô hiệu.

[2.5] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2019, giữa bà Nguyễn Thị Diệu H2, ông Trang Việt H5 (do ông Huỳnh Lý Kim T2 là người đại diện theo ủy quyền) và bà Bùi Thị N1, chuyển nhượng diện tích đất 2.972,5m² thuộc thửa đất số 731, tờ bản đồ số 56b tại thôn H, xã G, huyện D vô hiệu

[2.6] Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 11/10/2017, giữa bà Nguyễn Thị T3 và ông Huỳnh Lý Kim T2, chuyển nhượng diện tích đất 7.464,5m² thuộc thửa đất số 730, tờ bản đồ số 56b tại thôn H, xã G, huyện D vô hiệu .

[2.7] Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Huỳnh Lý Kim C1, ông Huỳnh Lý Kim T2, bà Huỳnh Lý Thị N với ông Huỳnh Kim Đ do Ủy ban nhân dân xã G, huyện D chứng thực số 169, quyền số 02/2015/SCT/HĐGD ngày 13/4/2016.

[2.8] Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Huỳnh Lý Kim S, ông Huỳnh Lý Kim B với ông Huỳnh Kim Đ do Ủy ban nhân dân xã G, huyện D chứng thực số 173, quyền số 01/2015/SCT/HĐGD ngày 19/4/2016.

[2.9] Hủy một phần Hợp đồng thế chấp bất động sản số 155/12184149/2019/HĐTC ngày 18/3/2019 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4 Chi nhánh L4 với ông Huỳnh Lý Kim T2 liên quan đến diện tích đất 8.464,5m² thuộc thửa đất số 730 tờ bản đồ số 56b tại thôn H, xã G, huyện D.

[3] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ4 về yêu cầu tính lãi suất đối với ông Huỳnh Lý Kim T2.

[4] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng thương mại cổ phần Đ4.

[4.1] Buộc ông Huỳnh Lý Kim T2 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4 số tiền 2.300.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng). Ông Huỳnh Lý Kim T2 còn phải chịu lãi phát sinh kể từ ngày 08/11/2022 theo mức lãi suất do các bên thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 12/2021/12184149/HĐTD ngày 22/01/2021 cho đến khi trả nợ xong.

[4.2] Tiếp tục duy trì một phần Hợp đồng thế chấp bất động sản số 155/12184149/2019/HĐTC ngày 18/3/2019 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4 - Chi nhánh L4 với ông Huỳnh Lý Kim T2 liên quan đến diện tích đất 2.857,2m² thuộc thửa đất số 127, tờ bản đồ số 64; diện tích đất 875,3m² thuộc thửa đất số 143, tờ bản đồ số 64; diện tích đất 750,3m² thuộc thửa đất số 16, tờ bản đồ số 58; diện tích đất 2.162m² thuộc thửa đất số 27, tờ bản đồ số 58; diện tích đất 6.844m² thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 67 đều tọa lạc tại xã L, huyện D.

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

II. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Huỳnh Kim Đ được miễn.

Ông Bùi Sĩ T4 và bà Bùi Thị N1, mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0012598, 0012599 cùng ngày 03/02/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ4 – Chi nhánh L4 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0012586 ngày 13/01/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Ông Huỳnh Lý Kim T2 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0012580 ngày 06/01/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- Cục THADS tỉnh Lâm Đồng;
- NĐ (5);
- BD (6);
- NLQ (13);
- Lưu (10) 39b (Án TTKY).

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

Hà Huy Cầu

