

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 34/2022/DS-GĐT

Ngày: 29-3-2022

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI HÀ NỘI**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Nam;

Các thành viên: Ông Vũ Minh Tuấn;

Bà Nguyễn Thị Thanh Xuân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Nga – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Tú Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **NDM**, sinh năm 1961;

2. Bà **NTTH**, sinh năm 1969;

Đều cư trú tại: Thôn K, xã H, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

- Bị đơn: Chị **NTVA**, sinh năm 1990;

Cư trú tại: Thôn M, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **NTTH1**, sinh năm 1972;

2. Bà **NDQ**, sinh năm 1976;

Đều cư trú tại: Thôn T, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

3. Ủy ban nhân dân thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/10/2013 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông NDM, bà NTTH trình bày:

Do có sự quen biết nên ngày 25/3/2011, ông, bà nhận chuyển nhượng của chị NTVA thửa đất số 95, tờ bản đồ số 35, diện tích 123,1m² tại thôn T, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà NTTH1 (chị VA là con gái và được bà H1 ủy quyền cho chuyển nhượng đất, tài sản trên đất). Việc chuyển nhượng có lập hợp đồng, được Ủy ban nhân dân thị trấn V chứng thực; giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Cùng ngày, giữa ông M và chị VA, bà Q còn ký thêm 02 văn bản bao gồm: “Thỏa thuận về việc chuộc lại tài sản đã chuyển nhượng” và “Giấy ủy quyền” có nội dung: Ông M cho chị VA và gia đình được chuộc lại nhà đất đã chuyển nhượng trong thời hạn 18 tháng, sau đó gia hạn là 24 tháng; nếu chuộc lại tài sản thì phải trả tiền gốc 500.000.000 đồng và lãi suất theo lãi suất ngân hàng, bà Q đứng ra trả lãi hàng tháng; chị VA ủy quyền cho ông M được phép thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn ngân hàng khi chưa làm xong thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Cả 02 văn bản này đều nhờ cán bộ tư pháp thị trấn V đánh máy hộ và được các bên ký ngay tại chỗ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và các loại giấy tờ, chị VA và bà Q đến nhà của ông, bà để nhận tiền, ông bà đã giao đủ cho chị VA số tiền 500.000.000 đồng và chị VA đã giao sổ đỏ cho ông, bà; vì đã ký kết xong hợp đồng, có chứng thực nên khi giao nhận tiền không viết giấy giao nhận tiền; ông M đã nộp hồ sơ đề nghị sang tên tại bộ phận 01 cửa tại Ủy ban nhân dân huyện L, nhưng bị trả lại do hồ sơ chưa hợp lệ.

Ngày 01/4/2014, ông M ký hợp đồng cho bà NDQ thuê ngôi nhà đó trong thời hạn 18 tháng, có thỏa thuận miệng giá thuê nhà nhưng ông M không nhớ giá thuê là bao nhiêu tiền một tháng. Ngày 08/5/2011, bà Q đã trả được số tiền 10.000.000 đồng tiền lãi tính từ ngày 25/3/2011 đến ngày 08/5/2011. Ông bà đã đi hỏi nhiều nơi và Văn phòng Công chứng Tân Thành đã đính chính lại Hợp đồng ủy quyền đúng thực tế.

Nay, Hợp đồng chuyển nhượng đã đầy đủ, ông, bà khởi kiện yêu cầu chị VA và bà H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết. Ông M xác định không cho bà Q vay mượn tiền và đã hết thời hạn chuộc lại nhà đất, ông bà đồng ý trả lại cho bà Q số tiền 10.000.000 đồng tiền lãi chuộc nhà đất; ông, bà không yêu cầu bà Q phải trả tiền thuê nhà.

Bị đơn chị NTVA trình bày: Cuối tháng 2/2011, di ruột của chị là bà NDQ gọi chị ra Ủy ban nhân dân thị trấn V để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất, kèm theo văn bản chuộc lại tài sản, sau đó chị

đã ký vào hợp đồng này để thuận tiện cho bà Q vay tiền của ông M, bà H. Việc bà Q vay bao nhiêu tiền và giao nhận tiền giữa bà Q với ông M, bà H thì chị không biết, chị không được sử dụng tiền. Chị có đi cùng Công chứng viên Văn phòng Công chứng Tân Thành vào Trại giam lấy chữ ký, điểm chỉ của mẹ chị là bà NTTH1. Nay, chị không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng vì bà H1 đã về nên bà H1 toàn quyền quyết định; chị yêu cầu ông M, bà H phải trả lại sổ đỏ cho bà H1; việc ông M, bà H cho bà Q vay tiền, bà Q phải có trách nhiệm trả tiền cho ông M, bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NTTH1 trình bày: Bà có diện tích 123,1m² tại khu Lò Ngói, thôn T, thị trấn V, huyện L, trên đất có nhà. Năm 2008, con gái và con rể của bà có mượn sổ đỏ của bà và nhờ bà vay vốn tại Ngân hàng công thương huyện L. Vì điều kiện, hoàn cảnh bà đang vắng nhà nên bà đã viết giấy ủy quyền viết tay, có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn V có nội dung cho con gái là chị VA có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng. Khoảng tháng 6/2010, khi bà đang chấp hành án tại Trại giam Ngọc Lý thì con rể, con gái của bà đi cùng 01 người làm ở Văn phòng Công chứng Tân Thành có xuống gặp bà đề nghị bà ký vào một số giấy tờ ủy quyền để sử dụng khi bà vắng nhà. Việc mua bán nhà đất giữa con gái bà với ông M, bà H như thế nào bà không biết, vì vậy bà yêu cầu ai nhận tiền của ông M, bà H thì người đó có trách nhiệm phải trả. Bà không ủy quyền cho chị VA chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà chị VA đã ký với ông M, bà H; bà yêu cầu ông M, bà H phải trả lại sổ đỏ cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NDQ trình bày: Bà là em gái ruột của bà H1 và bà có quen biết với vợ chồng ông M, bà H. Khoảng tháng 12/2010, bà có vay của ông M, bà H số tiền 250.000.000 đồng để làm ăn kinh tế, thời hạn vay 03 tháng, đến hạn bà không trả được nợ nên đề nghị ông M, bà H cho vay thêm số tiền 250.000.000 đồng nữa để lấy vốn làm ăn có tiền trả nợ và được ông M, bà H đồng ý. Khi vay có viết giấy biên nhận, ông M, bà H yêu cầu phải thế chấp nhà đất nên bà và ông M, bà H thỏa thuận: Ông M, bà H làm thủ tục mua bán với cháu của bà là chị NTVA với nội dung chị VA chuyển nhượng nhà đất của mẹ chị VA là bà Bà H1 cho ông M, bà H. Sau khi làm xong thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng ngày 25/3/2011 tại Ủy ban nhân dân thị trấn V, bà có đến nhà ông M, bà H nhận tiền. Tổng số tiền 02 lần bà đã vay của ông M, bà H số tiền là 500.000.000 đồng, lãi suất là 10.000.000 đồng/tháng.

Cùng ngày 25/3/2011, ông M đã viết 01 bản thỏa thuận với chị VA về việc

chuộc lại tài sản chuyển nhượng trị giá 500.000.000 đồng. Thực chất là ông M cho bà vay số tiền 500.000.000 đồng trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày 25/3/2011, lãi suất 10%/tháng, bà đã trả lãi được khoảng 10 tháng thì không trả được nữa. Việc ông M yêu cầu chị VA làm thủ tục chuyển nhượng với chị VA là để ông M làm thủ tục thế chấp vay ngân hàng như trong phần cuối của văn bản thỏa thuận chuộc lại tài sản do anh M trực tiếp viết. Vì vậy, việc chị VA làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông M, bà H chỉ là hình thức thế chấp theo yêu cầu của ông M; còn bà H1 và chị VA không được nhận tiền của ông M, bà H; nếu ông M, bà H yêu cầu, bà đồng ý có trách nhiệm trả tiền cho ông M.

Đại diện Ủy ban nhân dân thị trấn V, huyện L có quan điểm: Ngày 25/3/2011, Ủy ban nhân dân thị trấn V đã thực hiện thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là chị NTVA với bên nhận chuyển nhượng là ông NDM, bà NTTH. Ngày 05/7/2011, ông M nộp hồ sơ tại bộ phận “Một cửa” Ủy ban nhân dân huyện L, nhưng ngày 18/7/2011 bộ phận 01 cửa đã trả lại hồ sơ cho anh M với lý do hồ sơ không hợp lệ. Quan điểm của Ủy ban nhân dân thị trấn V là: Sau khi bộ phận “Một cửa” trả lại hồ sơ, ông M cần liên hệ để Ủy ban nhân dân thị trấn V hướng dẫn các bên tham gia giao dịch đề nghị hủy bỏ hoặc sửa đổi nội dung hợp đồng theo quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực, nhưng từ đó các bên không liên hệ gì; đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2014/DS-ST ngày 31/7/2014, Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang quyết định:

Xử: Xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa người chuyển nhượng là chị NTVA với người nhận chuyển nhượng là ông NDM, bà NTTH, được Ủy ban nhân dân thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang chứng thực ngày 25/3/2011 là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

Buộc chị NTVA, bà NTTH1, ông NDM, bà NTTH tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Ông NDM phải trả lại cho bà NDQ số tiền là 10.000.000 đồng tiền lãi chuộc lại tài sản.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà NTTH1, chị NTVA có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang có quyết định kháng nghị Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2014/DS-ST ngày 31/7/2014 nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 90/2014/DS-PT ngày 25/11/2014, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của chị NTVA, bà NTTH1 và chấp nhận một phần

kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang, sửa Bản án sơ thẩm cụ thể như sau: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa người chuyển nhượng là chị NTVA và người nhận chuyển nhượng là ông NDM, bà NTTH ngày 25/3/2011 là vô hiệu.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông NDM, bà NTTH có Đơn đề nghị xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm số 90/2014/DS-PT ngày 25/11/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 10/2018/DS-GĐT ngày 09/3/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội quyết định: Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 90/2014/DS-PT ngày 25/11/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp phúc thẩm xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 86/2018/DS-PT ngày 12/11/2018, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang quyết định:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị NTVA; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NTTH1.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang về nội dung xem xét lại hiệu lực pháp luật của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị NTVA và ông NDM, bà NTTH ngày 25/3/2011.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang về nội dung giải quyết án phí sơ thẩm của vụ án.

3. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2014/DS-ST ngày 31/7/2014 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang.

4. Xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa người chuyển nhượng là chị NTVA với người nhận chuyển nhượng là ông NDM, bà NTTH, được Ủy ban nhân dân thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang chứng thực ngày 25/3/2011 là hợp pháp và đã có hiệu lực pháp luật.

Buộc chị NTVA, bà NTTH1, ông NDM, bà NTTH tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật.

5. Ông NDM phải hoàn trả cho bà NDQ số tiền 10.000.000 đồng (tiền lãi chuộc lại tài sản).

6. Chị NTVA phải hoàn trả ông NDM 3.000.000 đồng tiền chi phí định giá tài sản.

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

Ngoài ra, cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm do chậm thi hành án.

Sau khi xét xử phúc thẩm, tại Công văn số 980/2021/TA ngày 15/7/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang kiến nghị xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục tái thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 57/2021/KN-DS ngày 11/11/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 86/2018/DS-PT ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang về vụ án; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 86/2018/DS-PT ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2014/DS-ST ngày 31/7/2014 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Thửa đất số 95 diện tích 123,1m², tờ bản đồ số 35 tại thôn T, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 mang tên bà NTTH1; trên đất có căn nhà cấp 4. Ngày 22/6/2010, bà H1 lập “Hợp đồng ủy quyền” cho con gái là chị NTVA được Văn phòng công chứng Tân Thành công chứng, với nội dung: Bà H1 ủy quyền cho chị VA được thay mặt và nhân danh bà H1 làm việc với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục theo quy định của pháp luật để quản lý, sử dụng, chuyển quyền sử dụng đất, tặng cho, cho thuê, cho mượn, thế chấp đảm bảo cho nghĩa vụ của bên thứ ba khi có phát sinh với Ngân hàng và các tổ chức tín dụng cho vay và giá cả, phương thức thanh toán liên quan đến việc chuyển nhượng do chị VA toàn quyền quyết định đối với diện tích 123,1m² thuộc thửa đất số 95, tờ bản đồ số 35 tại thôn T, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Ngày 25/3/2011, chị VA ký “Hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền đất” thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà H1 cho vợ chồng ông NDM, bà NTTH. Hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân thị trấn V chứng thực cùng ngày. Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 90/2014/DS-PT ngày 25/11/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang quyết định: Tuyên bố hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất ngày 25/3/2011 giữa người chuyển nhượng là chị VA và người nhận chuyển nhượng là ông NDM, bà NTTH vô hiệu.

Ngày 20/4/2015, ông NDM, bà NTTH khởi kiện yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2015/DS-ST ngày 30/9/2015 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang quyết định: Buộc chị NTVA phải trả cho ông M, bà H số tiền 500.000.000 đồng. Ông M, bà H phải trả cho bà NTTH1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 868591, sổ vào sổ cấp H01439 mang tên người sử dụng đất là bà NTTH1.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 10/2018/DS-GĐT ngày 09/3/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã quyết định: Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 90/2014/DS-PT ngày 25/11/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa nguyên đơn là ông NDM, bà NTTH với bị đơn là chị NTVA; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà NTTH1, bà NDQ và Ủy ban nhân dân thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 86/2018/DS-PT ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã quyết định: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2014/DS-ST ngày 31/7/2014 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang và quyết định: Xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa người chuyển nhượng là chị NTVA với người nhận chuyển nhượng là ông NDM, bà NTTH, được Ủy ban nhân dân thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang chứng thực ngày 25/3/2011 là hợp pháp và đã có hiệu lực pháp luật. Buộc chị NTVA, bà NTTH1, ông NDM, bà NTTH tiếp tục thực hiện hợp đồng theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/7/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang có Công văn số 980/2021/TA kiến nghị xem xét lại Bản án dân sự phúc thẩm số 86/2018/DS-PT ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang theo thủ tục tái thẩm với lý do: Cơ quan Thi hành án có văn bản xác định đã tổ chức thi hành xong Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2015/DS-ST ngày 30/9/2015 về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm không biết việc có Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2015/DS-ST ngày 30/9/2015 và cơ quan thi hành án đã thi hành xong bản án này.

Theo Công văn số 954/CCTHADS ngày 09/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bắc Giang có nội dung: Cơ quan thi hành án đã tổ chức thi hành xong Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2015/DS-ST ngày 30/9/2015 từ năm

2017. Quá trình thi hành án, do ông M, bà H không trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 868591 cho bà H1 nên Ủy ban nhân dân huyện L đã có Quyết định số 636/QĐ-UBND ngày 01/9/2017 hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 868591. Ngày 22/9/2017, bà NTTH1 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 150365 đối với thửa đất số 95 diện tích 123,1m², tờ bản đồ số 35 tại thôn T, thị trấn V, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Sau đó, bà H1 đã thế chấp thửa đất này tại Ngân hàng T Chi nhánh Bắc Giang (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) để vay tiền.

Tại Công văn số 742/VPĐKKĐĐ ngày 01/8/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận: Ngày 22/9/2017, bà NTTH1 đã được cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 95 diện tích 123,1m² và bà H1 đã đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L ngày 12/12/2017.

Theo tài liệu do Chi cục Thi hành án dân sự huyện L cung cấp là Khế ước nhận nợ ngày 12/12/2017 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 11/12/2017 giữa bà NTTH1 với Ngân hàng thể hiện: Bà NTTH1 đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 95, tờ bản đồ số 35 diện tích 123,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền đất cấp ngày 22/9/2017 cho Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay 250.000.000 đồng.

Theo Công văn số 82/2021/CV-VPBBG của Ngân hàng T Chi nhánh Bắc Giang (VPBank Bắc Giang) có nội dung: Tính đến ngày 01/12/2021 bà NTTH1 còn dư nợ tại Ngân hàng số tiền là 66.652.000 đồng và tài sản vẫn đang thế chấp tại VPBank Bắc Giang.

Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AE 868591 cấp năm 2007 mang tên bà NTTH1 đã bị hủy bỏ; bà H1 đã được cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CK 150365 ngày 22/9/2017 và bà H1 đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất này cho Ngân hàng từ năm 2017 để vay tiền và hiện tài sản vẫn đang thế chấp. Khi xét xử phúc thẩm lại, Tòa án cấp phúc thẩm không xác minh tại cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm rõ biến động của thửa đất, dẫn đến việc không đưa Ngân hàng T Chi nhánh Bắc Giang vào tham gia tố tụng là không đúng quy định của pháp luật, không đảm bảo được quyền lợi của Ngân hàng và gây khó khăn cho việc thi hành án.

Do bà H1 đã được cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và bà H1 đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất cho Ngân hàng T Chi nhánh Bắc Giang nên phải đưa Ngân hàng vào

tham gia tố tụng, vì vậy cần phải hủy cả Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2014/DS-ST ngày 31/7/2014 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 342, khoản 3 Điều 343, Điều 345 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 57/2021/KN-DS ngày 11/11/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 86/2018/DS-PT ngày 12/11/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang và hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2014/DS-ST ngày 31/7/2014 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang về vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa nguyên đơn là ông NDM, bà NTTH với bị đơn là chị NTVA và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định (Ngày 29/3/2022).

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC tại Hà Nội (để báo cáo);
- VKSNDCC tại Hà Nội (để biết);
- Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang;
- TAND huyện L, tỉnh Bắc Giang (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục THADS huyện L, tỉnh Bắc Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: P.HCTP-VP, Phòng GDKTIII, HSGĐT.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồng Nam