

Bản án số: 475/2022/DS-PT

Ngày: 20 - 7 - 2022

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn An

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Thủy

Ông Trần Văn Mười

- 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 Đỗ Phước Trung – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 46/2022/TLDS-PT ngày 14 tháng 02 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 382/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1968 (có mặt);

Địa chỉ: 198, ấp AT, xã MAH A, huyện LV, Đồng Tháp.

2. Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1975 (vắng mặt);

Địa chỉ: 92, ấp AT, xã MAH A, huyện LV, Đồng Tháp.

3. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: 329, ấp AT, xã MAH A, huyện LV, Đồng Tháp.

4. Bà Huỳnh Thị A, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 1, Lô 14, đường PTH, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Huỳnh Thị A và ông Huỳnh Văn T ủy quyền cho ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Số 02, đường ADL (nối dài), phường 1, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:*

1. Bà Huỳnh Thị Út E, sinh năm 1976 (có mặt);

2. Ông Nguyễn Thành Ph, sinh năm 1970 (có mặt);

Cùng địa chỉ: 329, ấp AT, xã MAH A, huyện LV, Đồng Tháp.

3 Ông Võ Thành Nh, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: 197, ấp AT, xã MAH A, huyện LV, Đồng Tháp.

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

1. Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT (Sacombank);

Địa chỉ: Số 266-268, đường NKKN, Phường 8, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật Nguyễn Đức Thạch D - Chức vụ: Tổng Giám đốc;

Đại diện theo ủy quyền: ông Lưu Văn H3 - Giám đốc Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT, Chi nhánh Đồng Tháp

Ông Lưu Văn H3 ủy quyền lại cho ông Bùi Trung T - Trưởng Phòng kiểm soát rủi ro Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT, Chi nhánh Đồng Tháp (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Hoa H1, sinh năm 1986 (vắng mặt);

3. Bà Châu Thị Kim H2, sinh năm 1964 (vắng mặt);

4. Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn Tr (đã chết ngày 08/02/2017);

- Bà Châu Thị Kim H2, sinh năm 1964 (vợ ông Tr) (vắng mặt)

- Bà Nguyễn Thị Hoa H1, sinh năm 1986 (con ông Tr) (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: 266, ấp TT B, xã TM, huyện LV, Đồng Tháp.

5. Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Huỳnh Thị Lệ H4 (đã chết ngày 02/4/2019);

- Ông Võ Văn B1, sinh năm 1960 (chồng bà H4) (vắng mặt)

- Ông Võ Thành Nh, sinh năm 1984 (con bà H4) (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 197, ấp AT, xã MAH A, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

6. Ủy ban nhân dân huyện LV, Đồng Tháp;

Đại diện theo pháp luật bà Nguyễn Thị Nh1 - Chức vụ: Chủ tịch; Địa chỉ: Quốc lộ 80, thị trấn LV, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp (xin xét xử vắng mặt).

7. Ông Nguyễn Thành Nh2, sinh năm 1997 (có mặt);

Ông Nguyễn Thành Nh2 ủy quyền cho bà Huỳnh Thị Út E, sinh năm 1976;

8. Bà Nguyễn Ngọc Bảo Nh3, sinh năm 2011;

Đại diện theo pháp luật của bà Nguyễn Ngọc Bảo Nh3 là bà Huỳnh Thị Út E, sinh năm 1976 và ông Nguyễn Thành Ph, sinh năm 1970 (cha mẹ Nh3);

Cùng địa chỉ: Số 329, ấp AT, xã MAH A, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

9. Ông Võ Văn B1, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Ông Võ Văn B1 ủy quyền cho ông Võ Thành Nh (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số 197, ấp AT, xã MAH A, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

10. Bà Trần Thị Mỹ Tr1, sinh năm: 1985 (vắng mặt);

11. Ông Trần Huỳnh Tr2, sinh năm: 1996 (vắng mặt);

Ông Trần Huỳnh Tr2 và bà Trần Thị Mỹ Tr1 ủy quyền lại cho bà Huỳnh Thị H (có mặt);

Cùng địa chỉ: 329, ấp AT, xã MAH A, huyện LV, Đồng Tháp.

12. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm: 1964 (có mặt);

Địa chỉ: Số 02, đường ADL (nối dài), phường 1, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

13. Phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp;

Đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Văn Ph - Chức vụ: Trưởng Phòng;

Địa chỉ: Số 466, NSS, khóm 5, Phường 1, thành phố SD, tỉnh Đồng Tháp.

14. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LV (xin xét xử vắng mặt);

Đại diện theo pháp luật ông Phạm Văn T1 - Chức vụ: Giám đốc; Địa chỉ: Quốc lộ 80, thị trấn LV, huyện LV, Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ, bản án sơ thẩm và lời khai của các bên tham gia vụ kiện tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Cha mẹ của các ông bà là cụ Huỳnh Văn Th (chết năm 1997) và cụ Nguyễn Thị U (chết năm 2005) có tạo lập khối tài sản, trong đó có quyền sử dụng (QSD) đất diện tích 5.588m², đất tọa lạc tại xã MAH A. Cụ Th và cụ U có 06 người con gồm: Huỳnh Thị Lệ H4 (đã chết ngày 02/4/2019), Huỳnh Thị H, Huỳnh Thị A, Huỳnh Văn N, Huỳnh Văn T và Huỳnh Thị Út E (cụ Th và cụ U không có con riêng hay con nuôi nào khác). Sau khi cụ Th chết thì cụ U tiến hành kê khai, đăng ký và được Nhà nước công nhận theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 01/12/2003 với diện tích 3.300m² và ngày 02/12/2003 với diện tích 2.288m² theo quy định của pháp luật. Năm 2005 cụ Nguyễn Thị U chết, các anh em gồm: Huỳnh Thị Lệ H4, Huỳnh Thị H, Huỳnh Thị A, Huỳnh Văn N, Huỳnh Văn T và Huỳnh Thị Út E có lập Tờ phân chia đất đai ông bà ngày 10/5/2006 để phân chia thừa kế là diện tích đất 3.338m² trong đó có thửa đất tranh chấp là thửa 69a, diện tích 300m² (thổ) và 750m² (đất vườn) và thửa 69b, diện tích 2.288m² (đất vườn), thuộc tờ bản đồ số 3a theo đó mỗi người được hưởng 500m², riêng Huỳnh Thị Út E được hưởng 838m² và căn nhà thờ cúng là nhà của cha mẹ để lại (bà Út E được hưởng nhưng không được mua bán hoặc chuyển nhượng). Riêng đối với phần đất thuộc thửa 82, diện tích 1.250m² (loại đất ĐRM) và thửa 79, diện tích 1.000m² (loại đất ĐRM) thuộc tờ bản đồ số 03 thì không có tranh chấp (Phần đất này cha mẹ các nguyên đơn đã cho bà Út E và bà Út E đã chuyển nhượng cho người khác). Đến tháng 7/2006, bà Huỳnh Thị Út E làm thủ tục đổi tên chủ sử dụng đối với diện tích đất là 3.338m² thuộc thửa 69a và 69b, tờ bản đồ số 3a từ cụ U sang cho bà Út E và được Ủy ban nhân dân huyện LV cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/7/2006. Sau đó, bà Út E tiếp tục chuyển nhượng cho ông Võ Thành Nh, việc này các nguyên đơn đều không hay biết. Ông Nh đã mang toàn bộ diện tích đất tranh chấp thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT (Sacombank). Đến khi cán bộ Ngân hàng đến thông báo việc phát mãi thửa đất số 69a, 69b để bảo đảm cho việc trả nợ cho Ngân hàng thì các nguyên đơn mới biết nội dung sự việc. Ủy ban nhân dân huyện LV thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ Nguyễn Thị U sang cho bà Huỳnh Thị Út E là không đúng các quy định của pháp luật.

Các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 192 và số 193, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD do Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã MAH A chứng thực ngày 19/7/2010 giữa bà Huỳnh Thị Út E, ông Nguyễn Thành Ph và ông Võ Thành Nh;

+ Hủy hợp đồng thế chấp số LD1004000367B, ngày 16/8/2010 giữa Võ Thông Nh, Nguyễn Thị Hoa H1, Châu Thị Kim H2, Nguyễn Văn Tr với Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT;

- Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện LV đã cấp cho hộ bà Huỳnh Thị Út E gồm thửa đất số 69a, diện tích 1.050m² số giấy chứng nhận AG 439627 và thửa đất số 69b, diện tích 2.288m², số giấy chứng nhận AG439627, tờ bản đồ số 3a, cấp ngày 14/7/2006, đất tọa lạc tại ấp AT, xã MAH A, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp.

- Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện LV đã cấp cho ông Võ Thành Nh do nhận chuyển nhượng lại từ bà Huỳnh Thị Út E và ông Nguyễn Thành Ph.

Hiện phần đất tranh chấp nêu trên do hộ bà Huỳnh Thị Út E (gồm bà Huỳnh Thị Út E, ông Nguyễn Thành Ph, anh Nguyễn Thành Nh2, sinh năm 1997 và Nguyễn Ngọc Bảo Nh3, sinh năm 2011); Hộ bà Huỳnh Thị H (gồm bà Hương và ông Trần Huỳnh Tr2) và hộ bà Huỳnh Thị A (gồm bà A và ông Nguyễn Văn B) đang trực tiếp quản lý, sử dụng.

- Bị đơn bà Huỳnh Thị Út E đồng thời đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thành Ph, ông Nguyễn Thành Nh2 và Nguyễn Ngọc Bảo Nh3 trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà ngoại bà Út E là cụ Nguyễn Thị Ph1 để lại cho mẹ bà là cụ Nguyễn Thị U (cụ U chết năm 2005). Đến năm 2006, bà Út E đến Ủy ban nhân dân xã MAH A làm thủ tục chuyển tên để quản lý tài sản, lúc này Ủy ban nhân dân xã không yêu cầu làm thủ tục thừa kế nên các anh chị em của bà Út E không ai ký tên. Đến ngày 14/7/2006, bà Út E được Ủy ban nhân dân huyện LV cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm thửa số 69a, diện tích 1.050m² và thửa số 69b, diện tích 2.288m², tờ bản đồ số 3a, đất tọa lạc tại ấp AT, xã MAH A, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp. Năm 2010, ông Võ Thành Nh là con bà Huỳnh Thị Lệ H4 hỏi mượn một phần đất giáp lộ để làm cây xăng và yêu cầu cho đứng tên quyền sử dụng đất để kinh doanh xăng dầu. Sau đó, ông Nh đem giấy tờ thủ tục cho bà ký hợp đồng chuyển nhượng, bà nghĩ là cho mượn đất chứ không phải bán nên mới đồng ý ký vào hợp đồng. Lúc bà Út E đọc hợp đồng thì không có đề giá trị chuyển nhượng là 100.000.000 đồng và bà cũng không nhận tiền của ông Nh. Một thời gian sau, bà Út E hỏi ông Nh thì mới biết ông Nh đem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT. Hơn một năm sau, Ngân hàng đến yêu cầu bà trả nợ, nếu không trả nợ phải di dời nhà, tài sản để Ngân hàng phát mãi, lúc này bà mới biết việc ông Nh thế chấp để bà Châu Thị Kim H2 và ông Nguyễn Văn Tr (là cha mẹ vợ của ông Nh) vay tiền. Lúc này, các anh chị em bà mới biết sự việc nên tranh chấp và khởi kiện ra Tòa án.

Bà Huỳnh Thị Út E thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn như nêu trên. Bà Út E yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp giữa vợ chồng bà và ông Nh, đồng thời yêu cầu hủy các giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Võ Thành Nh đứng tên, lý do là bà Út E chỉ cho ông Nh mượn để đứng tên chứ không phải bán cho ông Nh.

- Bị đơn ông Võ Thành Nh trình bày:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Huỳnh Thị Út E sang cho ông Võ Thành Nh diễn ra vào năm 2010. Mục đích chuyển nhượng là do bà Út E không thể tự mình vay tiền Ngân hàng được, cho nên mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nh để ông vay tiền Ngân hàng. Sau khi ông Nh đứng tên quyền sử dụng đất thì mẹ vợ của ông là bà Châu Thị Kim H2 đứng ra vay Ngân hàng số tiền là 1.350.000.000 đồng. Sau khi vay tiền xong thì bà H2 và bà Út E chia tiền với nhau, việc này thể hiện bà Út E có ký tên và ghi họ tên “*Huỳnh Thị Út E*” vào Biên nhận ngày 20/6/2010 có nội dung nhận của ông Nh số tiền 400.000.000 đồng trong số tiền vay 1.350.000.000 đồng từ Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT (Biên nhận do ông Nh giữ đã nộp cho Tòa án), ông Nh có nhận khoảng vài chục triệu trong số tiền vay đó. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi số tiền chuyển nhượng là 100.000.000 đồng là chỉ ghi cho có, trên thực tế giữa ông Nh và bà Út E không giao nhận tiền gì với nhau. Ông Nh biết việc bà H2 không trả được nợ nên bị Ngân hàng khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện LV, ông Nh cũng có tham gia giải quyết trong vụ án đó.

Ông Nh thống nhất với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Út E, ông Phục và ông Nh; Thống nhất yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tranh chấp giữa ông Nh với Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nh đối với thửa đất số 69a, tờ bản đồ 3a, diện tích 1.050m² và thửa đất số 69b, tờ bản đồ 3a, diện tích 2.288m² đất tọa lạc tại ấp AT, xã MAH A, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp do ông Võ Thành Nh đứng tên quyền sử dụng đất cấp ngày 22/7/2010 theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Bởi vì, đây là tài sản mà bà ngoại ông Nh để lại cho các di, cậu của ông, nên ông không có thẩm quyền gì, mục đích ông đứng tên quyền sử dụng đất tranh chấp cũng chỉ là để vay tiền của Ngân hàng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT - Chi nhánh Đồng Tháp đại diện hợp pháp là ông Bùi Trung T trình bày:

Theo Hợp đồng bảo lãnh bằng thế chấp bất động sản số LD1004000367B, ký kết vào ngày 16/08/2010 thì ông Võ Thành Nh và bà Nguyễn Thị Hoa H1 đã tự nguyện thế chấp tài sản của mình là quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho khoản vay của ông Nguyễn Văn Tr (đã chết) và bà Châu Thị Kim H2 theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1004000367, ký kết vào ngày 09/02/2010 và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung đính kèm theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1004000367 để đảm bảo khoản vay là 1.350.000.000 đồng và lãi phát sinh. Tài sản thế chấp cụ thể như sau: Quyền sử dụng đất thửa số 69a, tờ bản đồ 3a, diện tích 1.050m² và thửa số 69b, tờ bản đồ 3a, diện tích 2.288m², đất tọa lạc tại ấp AT, xã MAH A, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp do ông Võ Thành Nh đứng tên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cấp ngày 22/7/2010. Theo Hợp đồng bảo lãnh bằng thế chấp bất động sản số LD1004000367B đã được Phòng công chứng số 02 tỉnh Đồng Tháp thực hiện công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ ba vào ngày 16/08/2010 và Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện LV đã xác nhận đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất vào ngày 16/08/2010. Do ông Tr và bà H2 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT đã khởi kiện đến Tòa án và được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 107/2012/QĐST-DS ngày 03 tháng 02 năm 2012 của Tòa án nhân dân huyện LV (Hiện nay Quyền sử dụng đất tranh chấp diện tích 3.338m² thuộc thửa 69a và số 69b chưa được Cơ quan Thi án dân sự huyện LV ra quyết định áp dụng biện pháp kê biên, cưỡng chế thi hành án do có tranh chấp).

Nay Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng bảo lãnh bằng thế chấp bất động sản số LD1004000367B được ký ngày 16/08/2010 giữa ông Võ Thành Nh và bà Nguyễn Thị Hoa H1 với Ngân hàng và yêu cầu ông Nh và bà Hường liên đới có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ bảo đảm, trả nợ thay cho bên được bảo lãnh bằng tài sản thế chấp của mình theo thỏa thuận tại hợp đồng bảo lãnh bằng bất động sản đã ký kết.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoa H1 đồng thời đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Kim Hạnh trình bày:

Quyền sử dụng đất tranh chấp nêu trên là do bà Huỳnh Thị Út E chuyển nhượng cho ông Võ Thành Nh, nhưng bà Hường không biết lý do là mua bán với nhau hay ông Nh được tặng cho. Bà Hường biết việc ông Nh đưa các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mẹ chị là bà Châu Thị Kim H2 để vay Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT, nguyên nhân là do ông Nh không đủ điều kiện để vay, trong khi bà H2 đang kinh doanh nên đủ điều kiện vay, Ngân hàng nói để mẹ chị đứng tên vay, còn ông Nh thế chấp tài sản. Số tiền vay do thế chấp quyền sử dụng đất tranh chấp là 1.350.000.000 đồng. Ngân hàng giải ngân cho bà H2 nhiều lần, bà H2 đã đưa toàn bộ số tiền vay lại cho ông Nh, có biên nhận. Trong quá trình vay, bà H2 phải đóng tiền lãi thay cho ông Nh, khoản nợ trên vẫn chưa thanh toán cho Ngân hàng. Bà Hường có ký tên vào các hợp đồng của Ngân hàng là do Ngân hàng giải thích chị đang trong thời kỳ hôn nhân với ông Nh, nên vợ chồng phải cùng ký tên, hiện nay bà Hường và ông Nh không còn là vợ chồng do chị và ông Nh đã ly hôn với nhau theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số: 23/2011/QĐST-HNGĐ ngày 14/4/2011 của Tòa án nhân dân huyện LV. Thực tế, tài sản thế chấp trên là tài sản riêng của ông Nh.

Bà Nguyễn Thị Hoa H1 đồng thời đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Kim Hạnh không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, tùy Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện LV có văn bản trình bày:

Ngày 01/12/2003, hộ bà Nguyễn Thị U (là mẹ ruột của ông Huỳnh Văn N và bà Huỳnh Thị Út E) được Ủy ban nhân dân huyện LV cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với tổng diện tích 3.300m²; trong đó có thửa số 69a, tờ bản đồ số 3a, diện tích: 1.050m², mục đích sử dụng: 300m² đất ở nông thôn + 750m² đất trồng cây lâu năm. Đến ngày 02/12/2003, hộ bà Nguyễn Thị U tiếp tục được Ủy ban nhân dân huyện LV cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa số 69b, tờ bản đồ số 3a, diện tích 2.288m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm (theo Bản đồ 299). Ngày 15/9/2005, bà Nguyễn Thị U bị bệnh chết, đến ngày 26/6/2006, bà Huỳnh Thị Út E có đơn xin đăng ký biến động về việc đổi tên chủ sử dụng đất toàn bộ phần diện tích đất trên của bà Nguyễn Thị U sang cho bà Huỳnh Thị Út E đại diện hộ đứng tên và được Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất huyện LV xác nhận ngày 05/7/2006. Đến ngày 14/7/2006, hộ bà Huỳnh Thị Út E đã được Ủy ban nhân dân huyện LV cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 thửa đất trên, cụ thể như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 439627 cấp ngày 14/7/2006, thửa số 69a, tờ bản đồ số 3a, diện tích 1.050m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 439624 cấp ngày 14/7/2006, thửa số 69b, tờ bản đồ số 3a, diện tích 2.288m², đất tọa lạc tại ấp AT, xã MAH A, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp. Ngày 19/7/2010, hộ bà Huỳnh Thị Út E lập Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất 02 thửa đất trên cho ông Võ Thành Nh, ông Nh đã được Ủy ban nhân dân huyện LV cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/7/2010. Ngày 16/8/2010, ông Võ Thành Nh đã đăng ký tại Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất huyện LV (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LV) thế chấp 02 thửa đất cho Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT - Phòng Giao dịch SD.

Đến tháng 10/2012, ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị Lệ H4, bà Huỳnh Thị H và bà Huỳnh Thị A có đơn khiếu nại thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Huỳnh Thị Út E và lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Võ Thành Nh mà không có sự thỏa thuận của các đồng thừa kế. Sau đó, Ủy ban nhân dân huyện LV đã giao cho cơ quan chuyên môn như Phòng Tài nguyên và Môi trường và Thanh tra Huyện kiểm tra thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Huỳnh Thị Út E và lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Võ Thành Nh để trả lời khiếu nại cho đương sự. Trên cơ sở kiểm tra, xác minh thì Ủy ban nhân dân huyện căn cứ theo Khoản 4, Điều 106 của Luật Đất đai năm 2013 và Khoản 5, Điều 87 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai, đề nghị các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị U làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân để được xem xét, giải quyết theo luật định, Lý do: 04 thửa đất trên hộ bà Huỳnh Thị Út E đã chuyển cho người khác”.

Ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện LV như sau: Đối với vụ việc này, trước đây Ủy ban nhân dân huyện đã giao cho các ngành huyện và Ủy ban nhân dân xã MAH A mời ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị Lệ H4, bà

Huỳnh Thị H và bà Huỳnh Thị A đến để trao đổi, giải thích và hướng dẫn các đương sự khởi kiện tại Tòa án nhân dân. Đồng thời, hiện nay ông Huỳnh Văn N đã làm đơn “Khiếu kiện quyết định hành chính” và đơn khởi kiện gửi đến Tòa án nhân dân Tỉnh và đã được thụ lý. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định. Sau khi có Bản án hoặc Quyết định của Tòa án có hiệu lực và được thi hành thì Ủy ban nhân dân huyện sẽ chấp hành theo Bản án hoặc Quyết định của Tòa án.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp có văn bản trình bày:

Hợp đồng bảo lãnh bằng thế chấp bất động sản giữa Ngân hàng SG-TT với ông Võ Thành Nh, bà Nguyễn Thị Hoa H1, bà Châu Thị Kim H2 và ông Nguyễn Văn Tr số 2455, quyển số 1TP/CC/HĐGD ngày 16/8/2010, do Công chứng viên ĐCK thuộc Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp công chứng đúng quy định của pháp luật tại thời điểm công chứng; Nghĩa vụ đảm bảo tối đa theo Hợp đồng thế chấp nêu trên là 1.350.000.000 đồng. Sau khi Hợp đồng thế chấp được công chứng không có bất cứ phát sinh tranh chấp nào. Phòng Công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp không có ý kiến, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LV có văn bản trình bày:

Quy trình, thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm về tài sản quyền sử dụng đất của ông Võ Thành Nh đối với thửa đất số 69a, tờ bản đồ số 3a, diện tích 1.050m² và thửa đất số 69b, tờ bản đồ số 3a, diện tích 2.288m² vào ngày 16/8/2010 đảm bảo theo quy định tại Thông tư liên tịch số: 05/2005/TTLT/BTP-BTNMT ngày 16/6/2005 của Bộ Tư pháp và Bộ Tài nguyên và Môi trường; Nội dung đăng ký thế chấp bằng quyền sử dụng đất, không đăng ký tài sản gắn liền với đất. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LV không có ý kiến, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị H và bà Huỳnh Thị A;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 19/7/2010 giữa hộ bà Huỳnh Thị Út E, ông Nguyễn Thành Ph với ông Võ Thành Nh;

- Hủy Hợp đồng bảo lãnh bằng thế chấp bất động sản số LD1004000367B ngày 16/08/2010 giữa Bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT – Phòng giao dịch SD với Bên thế chấp ông Võ Thành Nh, bà Nguyễn Thị Hoa H1, Bên được bảo lãnh bà Châu Kim Hạnh, ông Nguyễn Văn Tr;

- Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện LV đã cấp cho hộ bà Huỳnh Thị Út E ngày 14/7/2006 và cấp cho ông Võ Thành

Nh ngày 22/7/2010 đối với thửa 69a, diện tích 1.050m² (gồm 300m² (ONT) và 750m² (CLN)) và thửa 69b, diện tích 2.288m² (CLN) thuộc tờ bản đồ số 3a;

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT

Tuyên bố Hợp đồng bảo lãnh bằng thế chấp bất động sản số LD1004000367B ngày 16/08/2010 giữa Bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT – Phòng giao dịch SĐ với Bên thế chấp ông Võ Thành Nh, bà Nguyễn Thị Hoa H1, Bên được bảo lãnh bà Châu Kim Hạnh, ông Nguyễn Văn Tr vô hiệu;

Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT có nghĩa vụ thực hiện thủ tục giải chấp tài sản thế chấp theo Hợp đồng bảo lãnh bằng thế chấp bất động sản số LD1004000367B, ngày 16/08/2010 theo quy định pháp luật.

Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT được quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại liên quan đến hậu quả do Hợp đồng bảo lãnh bằng thế chấp bất động sản số LD1004000367B, ngày 16/08/2010 bị vô hiệu bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị A, bà Huỳnh Thị Út E và ông Võ Thành Nh (ông Nh là người thừa kế của bà Huỳnh Thị Lệ H4 đã chết) có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 69a, diện tích 1.050m² (gồm 300m² (ONT) và 750m² (CLN)) và thửa 69b, diện tích 2.288m² (CLN) thuộc tờ bản đồ số 3a theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện LV thu hồi và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện LV đã cấp cho hộ bà Huỳnh Thị Út E ngày 14/7/2006 và cấp cho ông Võ Thành Nh ngày 22/7/2010 đối với thửa 69a, diện tích 1.050m² (gồm 300m² (ONT) và 750m² (CLN)) và thửa 69b, diện tích 2.288m² (CLN) thuộc tờ bản đồ số 3a và xem xét cấp lại cho ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị A, bà Huỳnh Thị Út E và ông Võ Thành Nh (ông Nh là người thừa kế của bà Huỳnh Thị Lệ H4 đã chết) theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá tài sản ngày 14/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 28/02/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, dành quyền kháng cáo và quyền thi hành án cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/12/2021 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử không hủy hợp đồng thế chấp giữa ông Nh với Ngân hàng. Vì nguồn gốc phần đất tranh chấp là của bà Út E. Sau đó bà Út E đã chuyển nhượng cho ông Nh và ông Nh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nh với Ngân hàng đúng quy định pháp luật, đã được đăng ký giao dịch bảo đảm. Trong trường hợp này, Ngân hàng là người thứ ba ngay tình nên giao dịch thế chấp không bị vô hiệu. Nguyên đơn và bị đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án đã tiến hành đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Phần đất tranh chấp là di sản thừa kế của các nguyên đơn, Ủy ban nhân dân huyện LV cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Út E là không đúng quy định pháp luật. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Út E sang ông Võ Thành Nh bị vô hiệu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nh cũng không đúng quy định pháp luật, và hợp đồng thế chấp bị vô hiệu. Khi nhận thế chấp Ngân hàng đã không làm rõ số người đang ở trên đất, nên Ngân hàng cũng có lỗi, không phải là người thứ ba ngay tình. Bản án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, kháng cáo của Ngân hàng là không có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử 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 luận tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của các đương sự, quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT trong hạn luật định và hợp lệ nên được Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT:

[2.1] Phần đất tranh chấp là diện tích 1.050m² (gồm 300m² (ONT) và 750m² (CLN)) thuộc thửa 69a và diện tích 2.288m² (CLN) thuộc thửa 69b, thuộc tờ bản đồ số 3a tọa lạc tại ấp AT, xã MAH A, huyện LV, tỉnh Đồng Tháp. Nguồn gốc đất do cụ Huỳnh Văn Th (chết ngày 09/3/1997) và cụ Nguyễn Thị U (chết ngày 15/9/2005) tạo lập. Cụ Th và cụ U có 06 người con chung gồm Huỳnh Văn N, Huỳnh Thị Lệ H4 (chết ngày 02/4/2019), Huỳnh Thị H, Huỳnh Thị A, Huỳnh Văn T và Huỳnh Thị Út E.

Sau khi cụ Th chết, cụ U tiến hành kê khai đăng ký và đã được Ủy ban nhân dân huyện LV cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/12/2003 cho hộ Nguyễn Thị U diện tích 3.300m² (gồm các thửa 69a, 82, 79) ngày 01/12/2003 và diện tích 2.288m² (thửa 69b).

Sau khi cụ U chết, các con gồm Huỳnh Văn N, Huỳnh Thị Lệ H4, Huỳnh Thị H, Huỳnh Thị A, Huỳnh Văn T, Huỳnh Thị Út E có lập “Tờ phân chia đất đai ông bà” ngày 10/5/2006 để phân chia thừa kế là diện tích đất 3.338m² trong đó có thửa đất tranh chấp là thửa 69a, diện tích 300m² (thổ) và 750m² (đất vườn) và thửa 69b, diện tích 2.288m² (đất vườn) thuộc tờ bản đồ số 3a (là đất tranh chấp). Theo đó, mỗi người được hưởng 500m², riêng bà Út E được hưởng 838m² và căn nhà để thờ cúng. Đối với phần đất thuộc thửa 82, diện tích 1.250m² (ĐRM) và thửa 79, diện tích 1.000m² (ĐRM) thuộc tờ bản đồ số 3 thì không có tranh chấp.

Tháng 7/2006, bà Út E làm thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền để được đứng tên đối với diện tích đất tranh chấp từ hộ cụ U sang cho hộ bà Út E, được Ủy ban nhân dân huyện LV cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/7/2006. Ngày 19/7/2010, hộ bà Út E (đại diện hộ là bà Út E và ông Nguyễn Thành Ph) tiếp tục chuyển nhượng đất tranh chấp cho ông Võ Thành Nh và ông Nh được Ủy ban nhân dân huyện LV cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/7/2010.

Ông Nh và vợ là bà Nguyễn Thị Hoa H1 đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tranh chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT (Sacombank) để bảo lãnh cho khoản vay của vợ chồng ông Nguyễn Văn Tr (đã chết) và bà Châu Thị Kim H2 (cha mẹ vợ của ông Nh), thể hiện theo Hợp đồng bảo lãnh bằng thế chấp bất động sản được công chứng tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký Quyền sử dụng đất huyện LV (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LV) ngày 16/8/2010 và Hợp đồng tín dụng hạn mức số LD1004000367, ký kết vào ngày 09/02/2010. Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT đã khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện LV giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 107/2012/QĐST-DS ngày 03/02/2012. Khi Ngân hàng yêu cầu xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 69a và 69b để đảm bảo thi hành án thì phát sinh tranh chấp.

[2.2] Xét thấy, ông Võ Thành Nh có được diện tích đất tranh chấp để thế chấp cho Ngân hàng là do được nhận chuyển nhượng từ hộ bà Huỳnh Thị Út E. Tuy nhiên, cụ U chết không để lại di chúc cho bà Út E được hưởng thừa kế và bà Út E cũng không được sự đồng ý của những người đồng thừa kế của cụ U là các ông bà Huỳnh Văn N, Huỳnh Thị Lệ H4, Huỳnh Thị H, Huỳnh Thị A, Huỳnh Văn T cho đứng tên quyền sử dụng đất tranh chấp. Do đó, hộ bà Út E được Ủy ban nhân dân huyện LV cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng về trình tự, thủ tục và không đúng đối tượng do vi phạm Điều 129 Luật Đất đai năm 2003 và điểm a khoản 1 Điều 151 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ.

Theo Kết luận thanh tra số 01/KL-TTr ngày 28/3/2013 của Thanh tra huyện LV về khiếu nại của ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị Lê H4, bà Huỳnh Thị H và bà Huỳnh Thị A, có nội dung thể hiện: “...*thực hiện thủ tục đăng ký biến động về quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị U sang Huỳnh Thị Út E, là không đúng quy định tại thời điểm cấp giấy...*”, và văn bản số: 2028/STNMT-CCQLĐĐ ngày 28/9/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp về việc giải đáp vướng mắc lĩnh vực đất đai trong đó có trường hợp trên, nội dung thể hiện: “...*Tại Điều 151 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP, quy định trình tự, thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất; Tại Điểm c Khoản 9 Điều 3 của Quyết định số 24/2004/QĐ-BTNMT, quy định nội dung thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp để thừa kế quyền sử dụng đất; Theo Điểm a Khoản 1 Điều 151 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP thì người nhận thừa kế nộp một bộ hồ sơ gồm: Di chúc; biên bản phân chia thừa kế; bản án, quyết định giải quyết tranh chấp về thừa kế quyền sử dụng đất của Tòa án nhân dân đã có hiệu lực pháp luật; đơn đề nghị của người nhận thừa kế đối với trường hợp người nhận thừa kế là duy nhất; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy Phòng Tài nguyên và Môi trường cần kiểm tra lại hồ sơ thừa kế của bà Huỳnh Thị Út E xem có đủ hồ sơ và trình tự thực hiện, trường hợp không đảm bảo theo các quy định trên thì việc thừa kế này là chưa đúng pháp luật*”. Vì vậy, Ủy ban nhân dân huyện LV cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đúng nên hộ bà Út E không đủ điều kiện để chuyển nhượng diện tích này cho ông Nh.

Mặt khác, giữa bà Út E và ông Nh có mối quan hệ vay mượn chồng chéo, thể hiện tại Biên nhận ngày 20/6/2010 do bà Út E viết và ký tên có nội dung bà Út E nhận của ông Nh số tiền 400.000.000đ trong số tiền vay 1.350.000.000đ từ Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Út E và ông Nh là giả tạo vì thực tế ông Nh không có thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ bà Út E, mục đích bà Út E chuyển quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông Nh là để đứng tên thực hiện việc vay tiền Ngân hàng, đồng thời việc này cũng không được sự đồng ý của các đồng thừa kế của cụ Nguyễn Thị U như đã nêu trên, nên giao dịch này là vô hiệu như nhận định của cấp sơ thẩm là có căn cứ.

[2.3] Do Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất tranh chấp từ hộ bà Út E sang cho ông Nh bị vô hiệu nên Hợp đồng bảo lãnh bằng thế chấp bất động sản ngày 16/8/2010 giữa các bên mặc dù đã được công chứng tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp, và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện LV (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LV) cũng vô hiệu là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005. Hơn nữa, khi ký kết hợp đồng thế chấp ngày 16/8/2010 thì phía Ngân hàng đã không xác minh làm rõ quyền sử dụng đất có thuộc sở hữu hợp pháp của ông Nh, những người có tài sản trên đất tranh chấp có thống nhất để cho ông Nh thế chấp quyền sử dụng đất để bảo đảm cho khoản vay của ông Tr, bà H2 không. Trong khi trên đất tranh chấp có nhà ở của hộ bà Út E, hộ bà A, hộ bà Hương và

nhiều mô mã, vật kiến trúc và cây trồng không phải của ông Nh trên đất. Do vậy, Ngân hàng cũng có lỗi trong việc dẫn đến Hợp đồng bảo lãnh bằng thể chấp bất động sản ngày 16/8/2010 vô hiệu, từ đó không có căn cứ chấp nhận yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng bảo lãnh bằng thể chấp bất động sản số LD1004000367B ngày 16/08/2010 và yêu cầu ông Nh và bà Hương có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ bảo đảm đối với tài sản trên theo hợp đồng của Ngân hàng.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy bản án sơ thẩm giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại cấp phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi liên quan không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT; Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 11/2021/DS-ST ngày 16 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Áp dụng các Điều 122, 127, 128, 129, 137, khoản 2 Điều 138, 342, 343, 410, 674, 676, 689, 697, 715, 716 Bộ luật dân sự năm 2005; Các Điều 163, 164 và 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 5 Điều 38 và Điều 129 Luật đất đai năm 2003; Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị H và bà Huỳnh Thị A;

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/7/2010 giữa hộ bà Huỳnh Thị Út E, ông Nguyễn Thành Ph với ông Võ Thành Nh;

- Hủy Hợp đồng bảo lãnh bằng thể chấp bất động sản số LD1004000367B ngày 16/08/2010 giữa Bên nhận thể chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT – Phòng giao dịch SD với Bên thế chấp ông Võ Thành Nh, bà Nguyễn Thị Hoa H1, Bên được bảo lãnh bà Châu Thị Kim H2, ông Nguyễn Văn Tr;

- Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện LV đã cấp cho hộ bà Huỳnh Thị Út E ngày 14/7/2006 và cấp cho ông Võ Thành Nh ngày 22/7/2010 đối với thửa 69a, diện tích 1.050m² (gồm 300m² (ONT) và 750m² (CLN)) và thửa 69b, diện tích 2.288m² (CLN) thuộc tờ bản đồ số 3a;

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT

Tuyên bố Hợp đồng bảo lãnh bằng thế chấp bất động sản số LD1004000367B ngày 16/08/2010 giữa Bên nhận thế chấp Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT – Phòng giao dịch SĐ với Bên thế chấp ông Võ Thành Nh, bà Nguyễn Thị Hoa H1, Bên được bảo lãnh bà Châu Thị Kim H2, ông Nguyễn Văn Tr vô hiệu;

Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT có nghĩa vụ thực hiện thủ tục giải chấp tài sản thế chấp theo Hợp đồng bảo lãnh bằng thế chấp bất động sản số LD1004000367B, ngày 16/08/2010 theo quy định pháp luật.

Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT được quyền khởi kiện yêu cầu bồi thường thiệt hại liên quan đến hậu quả do Hợp đồng bảo lãnh bằng thế chấp bất động sản số LD1004000367B, ngày 16/08/2010 bị vô hiệu bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị A, bà Huỳnh Thị Út E và ông Võ Thành Nh (ông Nh là người thừa kế của bà Huỳnh Thị Lệ H4 đã chết) có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 69a, diện tích 1.050m² (gồm 300m² (ONT) và 750m² (CLN)) và thửa 69b, diện tích 2.288m² (CLN) thuộc tờ bản đồ số 3a theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện LV thu hồi và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện LV đã cấp cho hộ bà Huỳnh Thị Út E ngày 14/7/2006 và cấp cho ông Võ Thành Nh ngày 22/7/2010 đối với thửa 69a, diện tích 1.050m² (gồm 300m² (ONT) và 750m² (CLN)) và thửa 69b, diện tích 2.288m² (CLN) thuộc tờ bản đồ số 3a và xem xét cấp lại cho ông Huỳnh Văn N, ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị A, bà Huỳnh Thị Út E và ông Võ Thành Nh (ông Nh là người thừa kế của bà Huỳnh Thị Lệ H4 đã chết) theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá tài sản ngày 14/10/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 28/02/2020 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp).

3. Các phần 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.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ngân hàng Thương mại cổ phần SG-TT phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004576 ngày 31/12/2021 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Tháp.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung.

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 Đồng Tháp;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp;
- NĐ (4);
- BD (3);
- NLQ (14);
- Lưu (10) 36b (ÁnTTKY).

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

Lê Văn An