

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 295/2022/DS-PT

Ngày 27-9-2022

V/v tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp
đồng chuyển nhượng, vô hiệu hợp
đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hủy
chính lý biến động giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán:

Bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thực

Ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thuý Dung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 27 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 284/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 8 năm 2022 về việc “Tranh chấp yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng, vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy chính lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2022/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 286/2022/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Châu Thị Kim H, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Thái Hoàng D, sinh năm: 1990; địa chỉ: Khu X, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền số 1986 ngày 19/7/2019).

- *Bị đơn:* Ông Lâm Văn C, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện Đ, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc S, sinh năm 1995; địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp H, xã T, huyện B, tỉnh Long An; địa chỉ liên hệ: khu X, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền số 4492 ngày 21/7/2022).

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

1. Bà Đỗ Thị Thúy S1, sinh năm 1975;

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp X, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ cư trú: Ấp X, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thu T, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Bà Châu Thị L, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M.

Địa chỉ: Ấp Gò Cao, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M: Ông Lê Ngọc M, Trưởng Văn phòng.

6. Văn phòng Công chứng Đ.

Địa chỉ: Đường tỉnh A, ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Đ: Ông Võ Văn C, Trưởng Văn phòng.

7. Ủy ban nhân dân huyện Đ.

Địa chỉ: Khu X, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban: Ông Lê Trường C, Chủ tịch.

8. Ngân hàng Thương mại Cổ phần N. (N Bank).

Trụ sở: Đường C, Phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N:

- Ông Vũ Quốc T, Trưởng bộ phận Ngân hàng Thương mại Cổ phần N, Phòng Pháp lý và Tuân thủ.

- Ông Trần Doãn T, Trưởng phòng xử lý nợ.

- Ông Trần Duy K, Chuyên viên xử lý nợ.

(Được uỷ quyền theo văn bản uỷ quyền số 217/2018/UQQT-NHNA ngày 11/5/2018; văn bản số 57/2021/UQ-NHNA-06 ngày 01/12/2021 và văn bản uỷ quyền số 261/2022/UQ-NHNA-06 ngày 07/9/2022, văn bản số 616/2022/UQ-AMC ngày 20/9/2022)

- Người kháng cáo:

1. Bị đơn ông Lâm Văn C.
2. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 14 tháng 9 năm 2018, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 27/12/2019, ngày 18/6/2021 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Châu Thị Kim H cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Thái Hoàng D trình bày:

Vào ngày 02/3/2018, bà Châu Thị Kim H được một người tên là Nguyễn Văn C1, không rõ địa chỉ, giới thiệu để vay tiền của Ngân hàng, do tin tưởng nên bà H đồng ý vay số tiền 50.000.000đồng. Sau đó người này dẫn bà H đến Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M ký thủ tục vay và nhận tiền.

Bà H có nhận tiền số tiền 50.000.000đồng của một người phụ nữ lạ mặt, mà sau này bà H mới biết đó chính là bà Đỗ Thị Thúy S1. Bên cho vay có đề nghị bà H ký hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất của bà H diện tích 3000m² thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã L, huyện Đ để làm tin, khi nào bà H có tiền trả thì hủy hợp đồng thế chấp. Vì tưởng rằng đây là người của Ngân hàng và lớn tuổi, không hiểu pháp luật nên bà H ký các giấy tờ theo yêu cầu của người bên bà S1. Vài ngày sau, bà H tìm hiểu thì mới biết ngày 02/3/2018 bà H đến Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn C (người đứng tên hộ cho bà S1) tại hợp đồng công chứng số 2291, quyển số 03.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2018. Thực tế bà H không có chuyển nhượng đất nên bà H cũng không làm giấy đặt cọc, không có giấy giao nhận tiền chuyển nhượng đất với bên bà S1, từ ngày 02/3/2018 đến nay bà H vẫn còn quản lý nhà đất và nhiều vật kiến trúc trên đất. Bà H có đến báo cho Công an xã L và cơ quan Nhà nước quản lý đất đai huyện Đ biết và phát sinh tranh chấp.

Ngày 08/03/2018, quyền sử dụng đất số CC 207968 ngày 26/08/2015 của bà Châu Thị Kim H đã được chỉnh lý thay đổi chủ sở hữu cho ông Lâm Văn C. Đến ngày 23/03/2018, ông Lâm Văn C đã ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N – Chi nhánh T – Phòng giao dịch P theo hợp đồng công chứng số 7550, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Đ để thế chấp và vay số tiền 1.000.000.000đồng theo Hợp đồng tín dụng số 0122/2018/918-CV ngày 23/03/2018 .

Ngoài ra, qua kết quả đo đạc tại Mẫu trích đo địa chính số 346-2021 ngày 28/5/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ đo vẽ và xem xét thực tế sử dụng đất thể hiện đất của bà H bị chồng lấn diện tích như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 207968 ngày 26/08/2015 của bà Châu Thị Kim H thể hiện thửa đất 463 ghi diện tích trong giấy là 3000m² nhưng thực tế bà H chỉ quản lý và xây dựng vật kiến trúc trên đất là 01 căn nhà của bà H và 01 căn nhà của con gái trên diện tích đất 1.729,6m², bà H thừa nhận diện tích quản lý thực tế 1.729,6m² này là đúng.

Còn phần đất thuộc hướng Tây của thửa 463 (diện tích 1.270,4m² giáp thửa 637 và 631) là đất trống, không có vật kiến trúc, bà H xác định diện tích 1.270,4m² này thuộc thửa 637 và 631 của bà Châu Thị L là em gái bà H, nguồn gốc đất của bà L được mẹ bà H cho. Hiện nay, phần đất tại thửa 637 và 631 bà L đã đứng tên, bà H không quản lý 1.270,4m² đất này và không tranh chấp với bà L. Do đó, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 207968 ngày 26/08/2015 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Châu Thị Kim H tại thửa đất 463 đã ghi diện tích 3000m² là không đúng diện tích thực tế đang sử dụng (1.729,6m²/3000m²).

Nay bà Châu Thị Kim H khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Châu Thị Kim H ký với ông Lâm Văn C do Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M chứng thực số 2291, quyển số 03.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2018.

- Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp giữa ông Lâm Văn C với Ngân hàng Thương mại Cổ phần N – Chi nhánh T – Phòng giao dịch P do Văn phòng Công chứng Đ chứng thực số 7550, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/03/2018.

- Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần N – Chi nhánh T – Phòng giao dịch P có nghĩa vụ trả cho bà Châu Thị Kim H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 207968 ngày 26/08/2015 ghi tên bà Châu Thị Kim H đã được chỉnh lý thay đổi chủ sở hữu cho ông Lâm Văn C vào ngày 08/03/2018.

- Tuyên chỉnh lý biến động đất đai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 207968 ngày 26/08/2015 của bà Châu Thị Kim H đã chỉnh lý thay đổi chủ sở hữu cho ông Lâm Văn C vào ngày 08/03/2018, để cho bà Châu Thị Kim H được đứng tên quyền sử dụng đất. Bà Châu Thị Kim H được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký đứng tên thửa đất số 463 theo đúng diện tích đo thực tế là 1.729,6m², tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

Bà Châu Thị Kim H đồng ý trả lại cho bà Đỗ Thị Thúy S1 và ông Lâm Văn C số tiền đã vay là 50.000.000đồng và trả lãi suất theo mức lãi quá hạn Ngân hàng qui định.

Trong văn bản ngày 30/7/2019 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Lâm Văn C cũng như người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Đỗ Thị Thúy S1 trình bày:

Ngày 02/3/2018, ông C có đến Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H đối với thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã L. Tuy nhiên, ông Lâm Văn C chỉ là người đứng tên dùm cho bà S1 nên việc giao nhận tiền giữa bà S1 với bà H như thế nào ông C không biết, vị trí đất cũng không rõ, ông C cũng không có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà S1 đang quản lý, ông C sẽ ủy quyền cho bà S1 để giải quyết việc tranh chấp này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Bà Đỗ Thị Thúy S1 trình bày: Thông qua người môi giới tên là Nguyễn Văn C1 (không rõ địa chỉ) giới thiệu, bà S1 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã L của bà H với giá 500.000.000đồng

và có nhờ ông Lâm Văn C đứng tên dùm. Ngày 01/3/2018 bà S1 được dẫn xuống xem đất và đặt cọc cho bà H là 50.000.000đồng, ngày 02/3/2018 các bên ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng và bà S1 có giao đủ cho bà H số tiền 450.000.000đồng còn lại. Việc đặt cọc không làm giấy đặt cọc và việc giao nhận tiền không có lập biên bản giao tiền. Sau khi ký hợp đồng công chứng xong thì mấy ngày sau, bà H tranh chấp nên từ năm 2018 đến nay bên bà S1 chưa nhận đất. Hiện nay, ông C đã đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 463, ngày 23/03/2018 ông Lâm Văn C đã ký hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 207968 ngày 26/08/2015 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N – Chi nhánh T – Phòng giao dịch P theo hợp đồng công chứng số 7550, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Đ để vay tiền.

Bà S1 xác định có nhờ ông C đứng tên dùm thửa đất số 463 do bà nhận chuyển nhượng từ bà H với số tiền là 500.000.000đồng nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo qui định pháp luật để bảo vệ quyền, lợi ích cho bà S1, bà S1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này và đồng thời xin Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

2. Bà Châu Thị L có yêu cầu độc lập do bà Lê Thị Ngọc D đại diện trình bày:

Bà Châu Thị L là em ruột bà H. Bà L được cha, mẹ tặng cho diện tích 3.772m² thuộc thửa 637 và diện tích 400m² thuộc thửa 631, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã L, huyện Đ. Năm 2020, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 637 số DA 029875 ngày 21/12/2020 và thửa 631 tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 026687 ngày 23/12/2020. Hiện nay, thửa 637, 631 của bà L giáp ranh thửa đất số 463 của bà H, trên đất không có tài sản. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 207968 ngày 26/08/2015 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Châu Thị Kim H ghi thửa đất 463 diện tích 3000m² là không đúng và nhiều hơn diện tích đất thực tế (1.729,6m²/3000m²), trong đó có diện tích 1.270,4m² thuộc thửa 637 và 631 giáp ranh thửa đất số 463 của bà L lại nằm trong giấy chứng nhận của bà H và đang bị người bên bà S1 sau khi cho vay đem thế chấp cho Ngân hàng. Nay bà Châu Thị L có yêu cầu độc lập như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên chính lý biến động giảm diện tích 1.270,4m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 207968 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Châu Thị Kim H ngày 26/8/2015;

- Công nhận việc bà Châu Thị Kim H trả lại cho bà Châu Thị L diện tích 1.270,4m² thuộc thửa 637, 631 tờ bản đồ số 12 đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An để bà Châu Thị L được đăng ký, đứng tên đúng với diện tích đang quản lý sử dụng.

3. Bà Nguyễn Thu T, bà Nguyễn Thị B trình bày:

Bà T, bà B là con của bà H. Bà T, bà B có sinh sống trên căn nhà thuộc một phần thửa đất số 463 của bà H. Bà H không có chuyển nhượng đất cho bất cứ ai, bà H vì lớn tuổi kém hiểu biết, tin lời người môi giới giới thiệu có Ngân hàng cho vay số tiền là 50.000.000đồng nhưng sau đó bị họ lừa dối ký hợp đồng chuyển nhượng, từ đó đứng tên quyền sử dụng đất và thế chấp cho Ngân hàng. Nay bà T, bà B thống nhất theo ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà H.

4. Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M do ông Lê Ngọc M đại diện trình bày tại Văn bản số 02/CV-VPCC ngày 09/01/2020 như sau:

Ngày 02/3/2018, bà Châu Thị Kim H có đến Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lâm Văn C đối với diện tích 3000m² tại thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, hợp đồng được chứng thực số 2291, quyền số 03.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2018, việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng trên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục. Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

5. Văn phòng Công chứng Đ (nay là Văn phòng công chứng T) do ông Trần Văn C đại diện trình bày tại Văn bản số 04/CV-VPCC ngày 22/02/2022 như sau:

Ngày 23/03/2018 ông Lâm Văn C đã ký hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 207968 ngày 26/08/2015 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N – Chi nhánh T – Phòng giao dịch P theo hợp đồng công chứng số 7550, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Đ, việc chứng thực hợp đồng thế chấp trên đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục. Vào thời điểm công chứng, các bên đương sự không yêu cầu Công chứng viên xác minh, thẩm định thửa đất và tài sản tranh chấp. Nay Văn phòng công chứng T đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo qui định pháp luật và xin vắng mặt.

6. Ủy ban nhân dân huyện Đ do ông Lê Trường C đại diện trình bày tại văn bản số 4667/UBND-NC ngày 09/5/2022 như sau:

- Về trình tự, thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 207968 ngày 26/08/2015 thửa 463, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã L, huyện Đ cho bà Châu Thị Kim H:

Ngày 02/4/2004, Ủy ban nhân dân huyện Đ có cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Châu Thị Kim H tại thửa đất số 388, tờ bản đồ số 11 (theo cơ sở dữ liệu cũ), đất tọa lạc tại xã L.

Ngày 26/8/2015, bà Châu Thị Kim H được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 463, tờ bản đồ số 12 (theo cơ sở dữ liệu mới), đất tọa lạc tại xã L là thực hiện theo trình tự, thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân xã L xác nhận đủ điều kiện cấp đổi.

- Về căn cứ, thủ tục chỉnh lý, thay đổi chủ sở hữu đối với thửa 463, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã L, huyện Đ từ bà Châu Thị Kim H cho ông Lâm Văn C vào ngày 08/3/2018: Ngày 02/3/2018, bà Châu Thị Kim H chuyển quyền sử dụng đất cho ông Lâm Văn C đối với diện tích 3000m² tại thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, hợp đồng được Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M ký chứng thực số 2291, quyền số 03.TP/CC-SCC/HĐGD cùng ngày. Ngày 08/3/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ chỉnh lý biên động sang tên cho ông Lâm Văn C trên trang 3 của giấy chứng nhận số CC 207968 ngày 26/08/2015 đối với diện tích 3000m² tại thửa 463, tờ bản đồ số 12, tại xã L, huyện Đ.

Nay Ủy ban nhân dân huyện Đ xác định việc cấp giấy chứng nhận số CC 207968 ngày 26/08/2015 cho bà Châu Thị Kim H thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục cấp đổi, được UBND xã L xác nhận đủ điều kiện cấp đổi. Nay đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng qui định pháp luật và vắng mặt.

7. Ngân hàng TMCP N (N Bank) có yêu cầu độc lập do ông Trần Duy K đại diện trình bày:

Ngày 23/03/2018, ông Lâm Văn C có ký kết Hợp đồng tín dụng từng lần số: 0122/2018/918-CV để vay tiền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N – Chi nhánh T – Phòng giao dịch P như sau: Số tiền hạn mức vay 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng). Thời hạn vay 12 tháng. Tài sản bảo đảm cho khoản vay là quyền sử dụng đất tại thửa số 463, tờ bản đồ số 12, diện tích đất thế chấp 3000m², địa chỉ tại Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An; đất thuộc quyền sử dụng của ông Lâm Văn C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 207968, số vào sổ cấp GCN: CH04230 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 26/08/2015, thay đổi chủ sở hữu cho ông Lâm Văn C ngày 08/03/2018. Hợp đồng thế chấp được chứng thực ngày 23/03/2018 tại Văn phòng Công chứng Đ. Đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 26/03/2019 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Long An. Tính đến ngày 24/3/2022, ông Lâm Văn C có thanh toán được số tiền 124.638.590đồng, trong đó thu gốc 23.132.469đồng, thu lãi 101.506.121đồng. Tính đến ngày 20/6/2022 (ngày xét xử sơ thẩm), nợ gốc còn 976.867.531đồng, nợ lãi 502.160.002đồng, tổng cộng 1.479.027.533 đồng.

Nay Ngân hàng Thương mại Cổ phần N kính đề nghị Tòa án xem xét yêu cầu độc lập đối với ông Lâm Văn C như sau:

- Tuyên buộc ông Lâm Văn C có nghĩa vụ thanh toán cho N Bank toàn bộ số nợ gốc và lãi vay theo Hợp đồng tín dụng số: 0122/2018/918-CV, tổng số tiền nợ tính đến ngày 20/6/2022 là 1.479.027.533đồng, trong đó gồm: Nợ gốc 976.867.531đồng, nợ lãi 502.160.002đồng. Trong thời gian chưa thanh toán nợ, ông Lâm Văn C vẫn phải chịu lãi suất quá hạn, lãi phạt theo quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

- Khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, trường hợp ông Lâm Văn C vẫn không trả nợ theo hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản đã ký, thì N Bank được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền xử lý tài sản bảo đảm là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12, diện tích đất thế chấp 3000m², địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của ông Lâm Văn C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 207968, số vào sổ cấp GCN: CH04230 do UBND huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 26/08/2015, thay đổi chủ sở hữu, sử dụng cho ông Lâm Văn C ngày 08/03/2018.

- Nếu sau khi xử lý tài sản thế chấp mà vẫn không đủ trả nợ, Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiếp tục kê biên phát mãi các tài sản khác của ông Lâm Văn C cho đến khi thanh toán hết toàn bộ khoản nợ.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2022/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ căn cứ các Điều 26, 35, 217, 227, 271, 471 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 8, Điều 11, Điều 122, Điều 123, Điều 127, Điều 131, Điều 163, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 100, khoản 2 Điều 106, Điều 195 Luật Đất đai năm 2013 đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Châu Thị Kim H đối với ông Lâm Văn C về việc vô hiệu các hợp đồng và các yêu cầu sau:

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Châu Thị Kim H ký với ông Lâm Văn C do Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M ký chứng thực số 2291, quyền số 03.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/3/2018.

1.2. Vô hiệu Hợp đồng thế chấp giữa ông Lâm Văn C với Ngân hàng Thương mại Cổ phần N – Chi nhánh T – Phòng giao dịch P do Văn phòng Công chứng Đ chứng thực số 7550, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/03/2018.

1.3. Chinh lý biến động đất đai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 207968 ngày 26/08/2015 của bà Châu Thị Kim H đã chinh lý thay đổi chủ sở hữu cho ông Lâm Văn C vào ngày 08/03/2018 cho bà Châu Thị Kim H đứng tên quyền sử dụng đất.

1.4. Bà Châu Thị Kim H được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký đứng tên thửa đất số 463 theo đúng diện tích đo thực tế là 1.729,6m², tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã L, huyện Đ, Long An.

(Bà Châu Thị Kim H được cấp lại quyền sử dụng đất có vị trí theo Mảnh trích đo địa chính số 524-2019 ngày 05/12/2019 và Mảnh trích đo địa chính số 346-2021 ngày 28/5/2021 tại các thửa số 463, 631, 637 tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã L do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ thiết lập).

1.5. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Châu Thị Kim H trả cho bà Đỗ Thị Thúy S1 số tiền vay là 50.000.000đồng và tiền lãi suất là 41.760.000đồng. Tổng cộng: 91.760.000đồng (Chín mươi một triệu bảy trăm sáu mươi ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

1.6. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Châu Thị Kim H đối với Ngân hàng Thương mại Cổ phần N – Chi nhánh T – Phòng giao dịch P như sau: Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần N – Chi nhánh T – Phòng giao dịch P có nghĩa vụ trả cho bà Châu Thị Kim H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 207968 ngày 26/08/2015 ghi tên bà Châu Thị Kim H đã được chinh lý thay đổi chủ sở hữu cho ông Lâm Văn C vào ngày 08/03/2018.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Châu Thị L về việc:

- Yêu cầu chinh lý biến động giảm diện tích 1.270,4m² trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 207968 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho bà Châu Thị Kim H ngày 26/8/2015;

- Ghi nhận việc bà Châu Thị Kim H trả lại cho bà Châu Thị L diện tích 1.270,4m² thuộc thửa 637, 631 tờ bản đồ số 12 đất tọa lạc tại xã L, huyện Đ, tỉnh Long An để bà Châu Thị L được đăng ký, đứng tên đúng với diện tích đang quản lý sử dụng

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N tranh chấp hợp đồng tín dụng đối với ông Lâm Văn C:

3.1. Buộc ông Lâm Văn C có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số nợ gốc và tiền lãi theo Hợp đồng tín dụng số 0122/2018/918-CV, tổng số tiền nợ tính đến ngày 20/6/2022 là 1.479.027.533đồng, trong đó gồm: nợ gốc 976.867.531đồng; nợ lãi 502.160.002đồng.

Trong thời gian chưa thanh toán nợ, ông Lâm Văn C vẫn phải chịu lãi suất quá hạn, lãi phạt theo thoả thuận tại Hợp đồng tín dụng số 0122/2018/918-CV.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP N về việc: Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 463, tờ bản đồ số 12, diện tích 3000m², tại Ấp L, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Về chi phí thẩm định, định giá: Nguyên đơn bà Châu Thị Kim H, bà Châu Thị L có nộp tạm ứng 48.500.000đồng gồm: chi phí nộp lệ phí 02 Mảnh trích đo bản vẽ là 32.000.000đồng (trong đó bà L chịu chi phí bản vẽ là 10.000.000đồng), chi phí định giá 11.500.000đồng, thẩm định 03 lần 5.000.000đồng. Bà H, bà L tự nguyện chịu và Tòa án đã chi phí xong.

5. Về án phí: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Buộc nguyên đơn bà Châu Thị Kim H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.588.000đồng (số tiền trả cho bà S1) sung công quỹ Nhà nước.

Khấu trừ cho nguyên đơn bà Châu Thị Kim H tiền 900.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại 03 biên lai thu tạm ứng án phí số 0007701, 0007702 cùng ngày 23/6/2021, số 0004906 ngày 12/6/2019. Nguyên đơn bà Châu Thị Kim H phải nộp án phí dân sự sơ thẩm còn lại là 3.688.000đồng sung công quỹ Nhà nước.

Buộc bị đơn ông Lâm Văn C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm tranh chấp tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng là 300.000đồng và nộp 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp sung công quỹ Nhà nước.

Buộc bị đơn ông Lâm Văn C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm do vi phạm nghĩa vụ thanh toán Hợp đồng tín dụng từng lần số 0122/2018/918-CV với N Bank là 56.370.826đồng sung công quỹ Nhà nước.

Hoàn lại cho bà Châu Thị L tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000đồng tại biên lai thu số 0007703 ngày 23/6/2021.

Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP N tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 24.243.393 đồng tại biên lai thu số 0006674 ngày 23/10/2020.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/7/2022 bị đơn ông Lâm Văn C kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 19/7/2022 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần N kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Châu Thị L, chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N, đồng thời xem xét trách nhiệm của Công chứng viên Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M và trách nhiệm bồi thường thiệt hại của Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M.

Tại phiên toà phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Thái Hoàng D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lâm Văn C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần N, trình bày cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông C bản chất là hợp đồng vay tiền nên vô hiệu do giả tạo, Ngân hàng không phải là người thứ ba ngay tình do trên đất có căn nhà của bà H theo hướng dẫn tại Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của Toà án nhân dân tối cao nên hợp đồng thế chấp cũng vô hiệu. Đối với việc chỉnh lý quyền sử dụng đất giữa bà H và bà L, bà L chỉ yêu cầu chỉnh lý ranh giới quyền sử dụng đất, giữa bà L và bà H hoàn toàn không có tranh chấp, do các bên sử dụng sai ranh giới nên chỉ yêu cầu điều chỉnh, Toà án cấp sơ thẩm giải quyết luôn phần tranh chấp là không cần thiết, đề nghị huỷ phần quyết định của bản án sơ thẩm về phần giải quyết tranh chấp giữa bà H và bà L. Ông D đồng thời còn trình bày, mặc dù trong trích đo địa chính không thể hiện ranh bản đồ địa chính, nhưng theo ranh bản đồ địa chính thì phần diện tích đất của thửa 463 tờ bản đồ số 12 là 3.000m² nên cần điều chỉnh qua diện tích thửa 637, 631 là 1.270,4m². Bà Châu Thị L trình bày cho rằng, phần diện tích đất 1.270,4m² hiện trạng là đất trống, bà H không sử dụng phần đất này, giữa bà L và bà H không có tranh chấp quyền sử dụng đất, hiện nay bà L đã chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất số 637, 631 cho bà Lê Thị Ngọc D nhưng chưa lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất do đất đang bị tranh chấp.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N ông Vũ Quốc T đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Châu Thị Kim H, bác toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Châu Thị L vì các căn cứ sau đây: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông C đảm bảo đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, bà H cho rằng hợp đồng này giả tạo để vay tiền nhưng không có chứng cứ chứng minh, giá hợp đồng chuyển nhượng do các bên thoả thuận, không thể căn cứ vào giá chuyển nhượng và giá thực tế để cho rằng hợp đồng là giả tạo. Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng này cũng đủ điều kiện có hiệu lực, ông C là chủ sử dụng đất có quyền thế chấp hợp đồng để vay tiền, trong nhiều văn bản của Uỷ ban nhân dân huyện Đ đều xác định việc cấp quyền sử dụng đất cho bà H là đúng quy định của pháp luật. Việc bà L yêu cầu chỉnh lý ranh giới quyền sử dụng đất là không có cơ sở, Toà án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời khai của các bên để điều chỉnh ranh giới là không đúng; trong khi cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, cho ông C đều xác định việc cấp quyền sử dụng thửa đất 463 với diện tích 3.000m² là đúng quy định pháp luật; giữa bà L và bà H không có bất cứ giao dịch nào do đó quan hệ giữa bà L và bà H trong vụ án là quan hệ tranh chấp về quyền sử dụng đất, quan hệ này chưa được hoà giải tại chính quyền địa phương, không đủ điều kiện

khởi kiện. Từ đó cho thấy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật. Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông C vô hiệu thì hợp đồng thế chấp vẫn có hiệu lực do Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 Bộ luật Dân sự.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của bị đơn ông C, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần N trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lâm Văn C và của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N thấy rằng:

Theo bà Châu Thị L trình bày diện tích 1270,4m² thuộc quyền sử dụng đất của bà L, diện tích đất này bà L đã chuyển nhượng toàn bộ cho bà D nhưng chưa lập thủ tục chuyển nhượng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề này, chưa đưa bà D vào tham gia tố tụng trong vụ án, chưa xác định quyền lợi giữa bà L và bà D có mâu thuẫn với nhau hay không để xác định tư cách người đại diện của bà D cho bà L. Đối với yêu cầu điều chỉnh ranh giới giữa các thửa đất số 463 và 637, 631 của bà H và bà L, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa thu thập chứng cứ đầy đủ để điều chỉnh ranh giới là chưa phù hợp. Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn ông Lâm Văn C, của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần N được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thu T, Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M, Văn phòng Công chứng Đ, Ủy ban nhân dân huyện Đ vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự này.

[3] Bà Châu Thị Kim H khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 463 tờ bản đồ số 12 giữa bà H và ông C, đồng thời yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất trên giữa ông C và Ngân hàng Thương mại Cổ phần N. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị L có yêu cầu độc lập yêu cầu chỉnh lý diện tích thửa đất số 463 giảm 1.270,4m², để điều chỉnh diện tích đất 1.270,4m² này vào thửa 631 và 637 của bà L. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Châu Thị L nên bị đơn ông C và Ngân hàng Thương mại Cổ phần N kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lâm Văn C thấy rằng:

[4.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/3/2018 đối với thửa đất số 463 tờ bản đồ số 12 giữa bà Châu Thị Kim H và ông Lâm Văn C được

chứng nhận của Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M, tuân thủ đúng điều kiện về hình thức được quy định Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Bà H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bản chất là hợp đồng vay số tiền 50.000.000đồng; trong khi đó ông C trình bày cho rằng, ông C chỉ là người đứng tên dùm cho bà Đỗ Thị Thuý S1, việc giao nhận tiền giữa bà S1 và bà H, ông C không biết.

[4.2] Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện không có tài sản trên đất nhưng thực tế qua tiến hành đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ thì xác định trên đất có các công trình xây dựng. Giá hợp đồng thể hiện là 50.000.000đồng, bà S1 cho rằng số tiền chuyển nhượng là 500.000.000đồng nhưng không có văn bản thể hiện, xét thấy giá chuyển nhượng này có sự chênh lệch rất lớn so với giá trị thực tế. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có sự thoả thuận việc giao nhận nhà đất, từ đó cho thấy không việc chuyển nhượng giữa bà H với bà S1 do ông C đứng tên dùm, Toà án cấp sơ thẩm vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông C là có căn cứ. Ông C kháng cáo không xuất trình chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N thấy rằng:

[5.1] Hợp đồng thế chấp được chứng nhận của Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M, được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ vào ngày 26/3/2019, tuân thủ điều kiện về hình thức theo khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[5.2] Trên phần diện tích đất thửa số 463 có một căn nhà của bà H, phía Ngân hàng đã không tiến hành thẩm định, chưa có sự đồng ý của bà H, nên Ngân hàng không phải là người ngay tình theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự.

[5.3] Tuy nhiên các bên đương sự đều thừa nhận diện tích đất thửa 463 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 3.000m², trong đó có phần diện tích đất trống là 1.270,4m², diện tích đất này bà L và bà H đều yêu cầu điều chỉnh chuyển sang diện tích thửa 631 và 637 của bà L. Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu của bà L điều chỉnh diện tích 1.270,4m² chuyển thành thửa đất của bà L làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của phía Ngân hàng Thương mại Cổ phần N và chưa đủ cơ sở vì các lý do sau:

[5.4] Trong đơn yêu cầu độc lập ngày 17/6/2021, bà L yêu cầu chỉnh lý biên động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 207968 ngày 26/8/2015 của bà H theo đúng diện tích đo đạc, buộc bà H phải trả lại cho bà L phần đất có diện tích là 1.270,4m², các yêu cầu này cũng được người đại diện của bà L trình bày trong biên bản hoà giải và tại phiên toà sơ thẩm, như vậy bà L tranh chấp quyền sử dụng đất với bà H, nhưng chưa được đề cập hoà giải tại chính quyền địa phương là chưa đủ điều kiện khởi kiện như trình bày của phía người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N.

[5.5] Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Thái Hoàng D và bà L trình bày cho rằng, giữa bà L và bà H không tranh chấp quyền sử dụng đất, đất không do bà H sử dụng nên không cần tuyên buộc bà H giao trả quyền sử dụng 1.270,4m² cho bà L, chỉ cần điều chỉnh ranh giới quyền sử dụng

giữa các thửa đất, từ đó điều chỉnh giảm diện tích thửa 463 của bà H và tăng thêm diện tích thửa 361 và 367 của bà L, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm về việc tuyên bà H giao trả đất cho bà L. Tuy nhiên nếu không tranh chấp quyền sử dụng đất thì việc điều chỉnh ranh giới quyền sử dụng đất lại không thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án.

[5.6] Căn cứ vào hoạ đồ vị trí của Mảnh trích đo địa chính số 524-2019 ngày 25/11/2019 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 05/12/2019 thì phần diện tích đất trống còn lại ngoài diện tích 1.729,6m² được đo vẽ, thuộc một phần thửa 463, không phải thuộc thửa 234 và 487 hay thửa 631 và 637 của bà L. Đến Mảnh trích đo địa chính số 346-2021 ngày 28/5/2021 được phê duyệt ngày 28/5/2021 thì bà L và bà H tự xác định ranh giới thửa đất số 631 và 637 với thửa 463, theo đó phần diện tích đất trống 1.270,4m² thuộc về thửa 631 và 637, trong khi thửa đất số 463 là đất BHK, còn thửa 631 là đất ONT và thửa 637 cùng là đất BHK là chưa phù hợp. Toà án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào mảnh trích đo địa chính này và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/3/2020 để điều chỉnh địa giới hành chính là không đủ cơ sở. Vì trong hồ sơ vụ án, Toà án cấp sơ thẩm chưa thu thập ranh giới địa chính giữa các bên, chưa có ý kiến của cơ quan chuyên môn trong việc điều chỉnh ranh giới giữa các thửa đất, việc chồng lấn do cấp quyền sử dụng đất chưa được xác định, việc thiếu diện tích đất nếu có thuộc về thửa 463 hay thửa 631, 637; trong khi trong văn bản số 4667/UBND-NC ngày 09/5/2022 của Uỷ ban nhân dân huyện Đ thể hiện ý kiến về việc chỉnh lý thay đổi diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H lại cho rằng việc cấp quyền sử dụng đất cho bà H với diện tích 3.000m² tại thửa 463 tờ bản đồ số 12 được thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Uỷ ban nhân dân xã L xác nhận đủ điều kiện cấp đổi.

[5.7] Ngoài ra các thửa đất số 631, 637 bà L trình bày đã chuyển nhượng cho bà D nhưng Toà án cấp sơ thẩm chưa đưa bà D vào tham gia tố tụng, đồng thời chấp nhận tư cách người đại diện theo ủy quyền của bà D cho bà L nhưng chưa làm rõ bà D có yêu cầu gì trong vụ án không để xác định quyền lợi của họ có mâu thuẫn với nhau hay không là chưa phù hợp. Tại phiên tòa, bà Kiểm sát viên đề nghị Toà án tiến hành thu thập thêm các chứng cứ về vấn đề này là có căn cứ chấp nhận.

[6] Từ những nhận định trên, chưa có đủ cơ sở để giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất giữa bà H và bà L, chưa đủ cơ sở điều chỉnh ranh giới đất giữa bà H và bà L cũng như chưa đủ cơ sở để tuyên vô hiệu toàn bộ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông C và Ngân hàng Thương mại Cổ phần N, kháng cáo của phía Ngân hàng có cơ sở để xem xét.

[7] Để giải quyết toàn diện vụ án, cần thiết phải huỷ toàn bộ vụ án giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[8] Về án phí phúc thẩm: Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lâm Văn C.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần N.

Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 89/2022/DS-ST ngày 08 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí và chi phí tố tụng: Được quyết định khi vụ án được thụ lý giải quyết lại.

Về án phí phúc thẩm: Ông Lâm Văn C không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo cho ông Lâm Văn C theo biên lai số 0011441 ngày 03 tháng 08 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần N không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N theo biên lai số 0011340 ngày 19 tháng 7 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga

