

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 169/2020/DS-PT

Ngày 21-9-2020

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Thanh Huyền, ông Doãn Đình Quyền

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 147/2020/TLPT- DS ngày 15 tháng 7 năm 2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2020/DS - ST ngày 03 tháng 6 năm 2020, của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 178/2020/QĐ - PT ngày 19 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Vũ Quang C và bà Nguyễn Thị N; địa chỉ: Thôn 1, xã EH, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Bị đơn: Bà Hoàng Thị N1; địa chỉ: Thôn 1, xã EH, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Ngô Văn N2; địa chỉ: Thôn 1, xã EH, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

- Ngân hàng A; địa chỉ: Tháp B, 35 HV, quận K, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Nguyên B – Giám đốc Phòng Giao dịch HB, Chi nhánh BM; địa chỉ: 29 L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Văn phòng công chứng Đ; địa chỉ: 38 NQ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Xuân B1; địa chỉ: 38 NQ, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Người kháng cáo: Ngân hàng A – Chi nhánh BM – Phòng Giao dịch HB.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Vũ Quang C, bà Nguyễn Thị N trình bày:***

Vào ngày 18/5/2010, vợ chồng ông Vũ Quang C và bà Nguyễn Thị N có nhận chuyển nhượng của bà Hoàng Thị N1 01 thửa đất rẫy, có diện tích 1.960 m², thuộc thửa số 43, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã EH, huyện CM, với giá thỏa thuận là 80.000.000 đồng. Tại thời điểm sang nhượng hai bên chỉ làm giấy viết tay với nhau, có sự xác nhận của Ban tự quản thôn 1 và Ủy ban nhân dân xã EH, huyện CM, vợ chồng bà N đã trả hết cho bà N1 số tiền 80.000.000 đồng.

Về thủ tục chuyển nhượng, bà N1 cam kết chịu trách nhiệm hoàn tất sang tên, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà N vào tháng 03/2011. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà N nhận bàn giao đủ diện tích đất nói trên và đã quản lý, sử dụng ổn định từ đó cho đến nay.

Kể từ khi nhận chuyển nhượng, đã nhiều lần vợ chồng bà N yêu cầu bà N1 phải hoàn tất thủ tục nhưng bà N1 đều khất lần không chịu làm. Đến năm 2017, vợ chồng bà N mới biết thửa đất mà ông bà nhận chuyển nhượng đã bị bà N1 mang đi thế chấp để vay tiền của Ngân hàng mà không báo cho ông bà biết. Vợ chồng bà N nhiều lần yêu cầu bà N1 hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sang tên giấy tờ cho ông bà, nhưng đến nay bà N1 vẫn không thực hiện như thỏa thuận.

Nay vợ chồng bà N khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2010 giữa bà Hoàng Thị N1 với ông Vũ Quang C, bà Nguyễn Thị N, đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.960 m²; đồng thời vợ chồng bà N cũng đề nghị Tòa án hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2015/6852591/HĐTC, ngày 06/11/2015, giữa Ngân hàng A và bà N1 liên quan đến thửa đất mà bà N1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà N.

**** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Hoàng Thị N1 trình bày:***

Vào ngày 18/5/2010, bà Hoàng Thị N1 đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà N 01 thửa đất rẫy, có diện tích 1.960 m² thuộc thửa đất số 43, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã EH, huyện CM, với giá thỏa thuận là 80.000.000 đồng. Tại thời điểm sang nhượng hai bên làm giấy viết tay với nhau, có sự xác nhận của Ban tự quản thôn 1 và Ủy ban nhân dân xã EH, huyện CM; bà N1 đã nhận đủ số tiền 80.000.000 đồng và đã bàn giao đủ diện tích đất cho vợ chồng bà N. Về thủ tục pháp lý, bà N1 cam kết hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà N vào tháng 03/2011. Sau đó vì cần tiền nên bà N1 đã dùng giấy tờ của thửa đất này để thế chấp vay vốn của ngân hàng A (Chi nhánh BM- PGD HB) nên chưa hoàn tất được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà N như đã thỏa thuận. Nay ông C, bà N khởi kiện cũng như ngân hàng A khởi kiện, bà N1 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của ngân hàng A trình bày:***

Vào ngày 13/7/2018 bà Hoàng Thị N1 đã ký hợp đồng tín dụng số 01/2018/6852591/HĐTD, để vay của ngân hàng A (Chi nhánh BM - Phòng giao dịch HB) số tiền gốc là 500.000.000 đồng, thời hạn vay 11 tháng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, bà N1 đã thế chấp cho Ngân hàng 02 thửa đất:

Thửa đất có giấy chứng nhận QSD đất số BĐ 968221, thửa số 40, tờ bản đồ số 04, diện tích 7.780 m² và thửa đất có giấy chứng nhận QSD đất số BĐ 968223, thửa số 43; tờ bản đồ số 4; diện tích 1.960 m². Cùng có địa chỉ tại xã EH, huyện CM và cùng cấp ngày 06/5/2011 cho bà Hoàng Thị N1. Việc thế chấp đã được đăng ký tại Chi nhánh Văn

phòng đăng ký đất đai huyện CM. Tuy nhiên, đến nay bà N1 đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng. Ngân hàng đã làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà N1 có nghĩa vụ trả khoản nợ vay là 500.000.000 đồng và 98.958.903 đồng tiền lãi (tính đến ngày 03/6/2020). Tổng cộng 598.958.903 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến khi tất toán khoản vay.

Các tài sản bà N1 đang thế chấp tại Ngân hàng, hợp đồng thế chấp đã được công chứng và đăng ký giao dịch đảm bảo theo quy định của pháp luật, cho nên Ngân hàng sẽ được ưu tiên xử lý các tài sản trên để thu hồi nợ. Vì vậy, Ngân hàng đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông C, bà N.

*** Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng Đ trình bày:**

Ngày 06/11/2015, Văn phòng công chứng Đ có thực hiện việc công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, giữa bên thế chấp là bà Hoàng Thị N1 và bên nhận thế chấp là ngân hàng A - Chi nhánh BM - Phòng giao dịch HB; tài sản thế chấp là 02 thửa đất; bao gồm thửa số 40, tờ bản đồ 4, diện tích 7.780m² và thửa số 43, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.960m²; cùng địa chỉ xã EH, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk, do UBND huyện CM cấp ngày 06/5/2011 cấp cho bà Hoàng Thị N1.

Quá trình thực hiện việc công chứng, Văn phòng công chứng Đ đã kiểm tra đầy đủ thông tin liên quan đến nhân thân của các bên, giải thích rõ, đầy đủ về quyền và nghĩa vụ; cũng như kiểm tra đầy đủ các thông tin liên quan đến các thửa đất được thế chấp. Văn phòng công chứng nhận thấy hồ sơ công chứng đầy đủ, hợp lệ, tài sản thế chấp không bị ngăn chặn nên Văn phòng công chứng Đ đã tiến hành công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2015/6852591/HĐTC, ngày 06/11/2015. Văn phòng công chứng Đ khẳng định việc công chứng hợp đồng thế chấp nói trên là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật và tuân thủ đầy đủ về trình tự thủ tục về công chứng. Nay vợ chồng bà N khởi kiện yêu cầu hủy 01 phần hợp đồng thế chấp liên quan đến thửa đất số 43 tờ bản đồ số 4 tại xã EH, diện tích 1.960 m² thì Văn phòng công chứng xác định không có sự tranh chấp nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2020/DS-ST ngày 03/6/2020, của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147 ; Điều 157; Điều 158; Điều 164; Điều 165; Điều 166 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Khoản 2 Điều 129; Điều 318; Điều 319; Điều 463; Điều 466; Điều 470 Bộ luật Dân sự 2015.

- Áp dụng khoản 2 Điều 113 Luật đất đai năm 2003.

- Áp dụng điểm b.2, điểm b.3 tiểu mục 2.3, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP-TANDTC, hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/10/2016 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:

Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Quang C và bà Nguyễn Thị N.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng A.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2010, giữa bà Hoàng Thị N1 và ông Vũ Quang C, bà Nguyễn Thị N.

Bà Hoàng Thị N1 có nghĩa vụ sang tên, đổi chủ cho bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Quang C và bà Nguyễn Thị N, đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.960 m², địa chỉ tại xã EH, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk, do UBND huyện CM cấp ngày 06/5/2011 cho bà Hoàng Thị N1. Cụ thể:

*** Tứ cận tiếp giáp như sau:**

- Phía Đông giáp thửa số 45 - cạnh dài 37m.
- Phía Tây giáp đường nội đồng - cạnh dài 44m
- Phía Nam giáp thửa đất số 44 - cạnh dài 51m
- Phía Bắc giáp thửa đất số 42 - cạnh dài 51,5m.

*** Tài sản trên đất gồm có:**

- 01 giếng đào có đường kính là 01m, sâu 20m; có xây thành và nắp đậy.
- 156 cây cà phê trồng năm 1995;
- 20 cây trồng năm 2019.
- 150 trụ tiêu; trong đó có 75 trụ gỗ không có tiêu; 79 trụ còn lại có tiêu trồng năm 2011.
- + 10 cây bơ boot trồng năm 2017.

Toàn bộ QSD đất và tài sản gắn liền trên đất hiện đang do ông C và bà N quản lý và sử dụng.

2. Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2015/6852591/HĐTC, ngày 06/11/2015 giữa Ngân hàng A và bà Hoàng Thị N1, liên quan đến thửa đất số 43, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.960 m², địa chỉ tại xã EH, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk, do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp ngày 06/5/2011 cho bà Hoàng Thị N1.

3. Buộc bà Hoàng Thị N1 có nghĩa vụ phải trả cho Ngân hàng A, khoản tiền nợ (tính đến ngày 03/6/2020) là 500.000.000 đồng nợ gốc và 98.958.903 đồng nợ lãi. Tổng cộng 598.958.903 đồng (năm trăm chín mươi tám triệu chín trăm năm tám ngàn chín trăm lẻ ba đồng) và tiếp tục trả lãi suất theo hợp đồng tín dụng số 01/2018/6852591/HĐTD, ngày 13/7/2018 cho đến khi trả hết nợ.

Sau khi bà Hoàng Thị N1 trả hết nợ gốc và nợ lãi thì Ngân hàng A có nghĩa vụ trả lại 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 968221, thửa số 40, tờ bản đồ 04, diện tích 7.780 m², địa chỉ tại xã EH, do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp ngày 06/5/2015 cho bà Hoàng Thị N1. Trường hợp bà Hoàng Thị N1 không trả nợ hoặc trả không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản đã thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, đối với thửa đất đã thế chấp là thửa số 40, tờ bản đồ 04, diện tích 7.780 m², địa chỉ tại xã EH, huyện CM, do Ủy ban nhân dân huyện CM cấp số BĐ 968221, ngày 06/5/2015 cho bà Hoàng Thị N1 để đảm bảo việc thu hồi nợ (theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2015/6852591/HĐTC, ngày 06/11/2015 giữa Ngân hàng A với bà Hoàng Thị N1).

Trong trường hợp tài sản phát mãi vẫn không đủ để trả nợ cho ngân hàng, thì bà Hoàng Thị N1 còn có nghĩa vụ dùng các tài sản và thu nhập hợp pháp khác để thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng.

*** Về án phí DSST và các chi phí tố tụng khác:**

- Về án phí: Trả lại cho ông Vũ Quang C và bà Nguyễn Thị N khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng, theo biên lai thu số AA/2017/0014194, ngày 16/8/2019, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

Ngân hàng A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 12.930.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai số AA/2019/0004123, ngày 28/10/2019. Ngân hàng A còn được nhận lại 12.630.000 đồng, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

Bà Hoàng Thị N1 phải chịu 28.258.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí định giá tài sản và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Bà Hoàng Thị N1 phải chịu 5.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Ông Vũ Quang C và bà Nguyễn Thị N được nhận lại 5.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản đã nộp tạm ứng sau khi thu được khoản trên từ bà Hoàng Thị N1.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền thi hành án theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/6/2020, Ngân hàng A- Chi nhánh BM – Phòng Giao dịch HB có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận toàn bộ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2015/6852591/HĐTC ngày 06/11/2015 giữa Ngân hàng A – Chi nhánh BM – Phòng Giao dịch HB và bà Hoàng Thị N1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo là Ngân hàng A – Chi nhánh BM – Phòng Giao dịch HB giữ nguyên nội dung kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã có những vi phạm về thủ tục tố tụng và nội dung mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng A- Chi nhánh BM – Phòng Giao dịch HB, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 03/6/2020, của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ nhưng không vẽ sơ đồ mô tả thửa đất tranh chấp, không đo đạc diện tích đất thực tế đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 04 mà ông C, bà N đang quản lý sử dụng. Tòa án cấp phúc thẩm đã tiến hành xem xét thẩm định lại đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 04, tại xã EH, huyện CM, kết quả xem xét thẩm định thể hiện tứ cận thửa đất là: Phía Đông giáp thửa đất số 36; phía Tây giáp đường liên thôn; phía Nam giáp thửa đất số 54; phía Bắc giáp thửa đất số 31. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định tứ cận thửa đất không đúng với thực tế so với bản đồ giải thửa tại xã EH hiện tại.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng về việc yêu cầu bà N1 thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng vay tài sản là chưa chính xác, mà đây là quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng tín dụng. Việc xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp dẫn đến việc Tòa án cấp sơ thẩm đã không áp dụng khoản 2 Điều 91, Điều 95 Luật Các tổ chức tín dụng để giải quyết là vụn

dụng thiếu điều luật khi giải quyết vụ án. Bên cạnh đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Quang C, bà Nguyễn Thị N với bà Hoàng Thị N1 nhưng không áp dụng các Điều 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự 2005 quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giải quyết là không đúng.

[2] Về nội dung:

Thửa đất số 43, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.960m² mà bà N1 đã sang nhượng cho vợ chồng bà N (năm 2010) nhưng đến năm 2015 Ngân hàng mới nhận thế chấp để bảo đảm cho khoản vay của bà N1. Tuy nhiên, quá trình thực hiện việc nhận thế chấp, Ngân hàng đã không xác minh thông tin về tài sản thế chấp nên không biết việc tài sản thế chấp đang được quản lý, sử dụng bởi bên thứ ba không phải là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dẫn đến ảnh hưởng đến quyền lợi của ông C, bà N. Vì vậy, cần tuyên bố hợp đồng thế chấp số 01/2015/6852591/HĐTC, ngày 06/11/2015 giữa bà Hoàng Thị N1 và Ngân hàng A- Chi nhánh BM – Phòng Giao dịch HB vô hiệu một phần đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.960 m² mà bà N1 đã sang nhượng cho vợ chồng ông C, bà N nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên hủy một phần hợp đồng thế chấp liên quan đến thửa đất số 43, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.960 m² mà bà N1 đã sang nhượng cho vợ chồng ông C, bà N là chưa đúng.

Hợp đồng thế chấp số 01/2015/6852591/HĐTC, ngày 06/11/2015 giữa bà Hoàng Thị N1 và Ngân hàng A- Chi nhánh BM – Phòng Giao dịch HB vô hiệu một phần đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 04 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không buộc Ngân hàng phải có trách nhiệm trả lại cho bà Hoàng Thị N1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 968223 do UBND huyện CM cấp ngày 06/5/2011 cho bà Hoàng Thị N1 để bà N1 làm thủ tục sang tên, đổi chủ cho bên nhận chuyển nhượng là ông C, bà N là giải quyết thiếu yêu cầu khởi kiện của đương sự.

[3] Xét thấy quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm đã có những vi phạm về thủ tục tố tụng và nội dung mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng A- Chi nhánh BM – Phòng Giao dịch HB, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 03/6/2020, của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Sẽ được xác định khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do hủy án sơ thẩm nên Ngân hàng A- Chi nhánh BM – Phòng Giao dịch HB không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ngân hàng được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2019/0010064 ngày 18/6/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ vào khoản 3 Điều 308; khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng A - Chi nhánh BM – Phòng Giao dịch HB.

Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 03/6/2020, của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác: Sẽ được xác định khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng A-Chi nhánh BM – Phòng Giao dịch HB không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số AA/2019/0010064 ngày 18/6/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CM, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- CCTHADS huyện CM;
- đương sự;
-;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Thị Hằng