

Bản án số: 134/2024/DS - PT

Ngày: 25 - 4 - 2024

V/v: “*Tranh chấp tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và 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 ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long

Các Thẩm phán: ông Lê Văn Thường

ông Phạm Văn Hợp

- *Thư ký phiên tòa:* bà Văn Thị Mỹ Thảo, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:* ông Nguyễn Thế Vinh, Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 193/2023/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 30/6/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 660/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: ông Nay Văn T; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai; có mặt.

2 - Bị đơn: ông Nay Văn K (K); địa chỉ: thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai (chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn: bà Nay Thị Kim S; địa chỉ: thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị X; địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai; có mặt.

3.2. Bà Nay Thị Kim S và ông Phạm Lưu V; địa chỉ: thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Bà Nay Thị R; địa chỉ: thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai.

3.4. Bà Nay Thị X1; địa chỉ: thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai.

3.5. Bà Nay Thị L; địa chỉ: Làng L, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai.

3.6. Bà Nay Thị Kim H; địa chỉ: thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai.

3.7. Bà Ksor H1, anh Nay Văn C, chị Huỳnh Thị Tố L1, chị Nay Thị Huyền T1, chị Nay Thị Huyền T2, chị Nay Thị Huyền T3; Cùng địa chỉ: Thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai.

3.8. Ủy ban nhân dân thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai.

3.9. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai có ông Lê Quang T4, Chủ tịch UBND huyện; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.10. Văn phòng C3; địa chỉ: F P, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.11. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G; địa chỉ: A T, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai; có đơn xin xét xử vắng mặt của ông Phạm Minh T5, G đốc Sở.

3.12. Ngân hàng Thương mại cổ phần Á; địa chỉ: D N, phường E, quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

3.13. Ngân hàng Thương mại cổ phần C4; địa chỉ: A T, thành phố Hà Nội.

3.14. Ngân hàng thương mại cổ phần S4; địa chỉ: 2 N, phường H, quận C, thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo ủy quyền là ông Hồ Ngọc T6, Chuyên viên cấp cao Trung tâm P; có mặt (Giấy ủy quyền số 764/2024/GUQ-PC ngày 25-3-2024)

4. Người kháng cáo: bà Nay Thị Kim S, ông Nay Văn T và Ngân hàng thương mại cổ phần S4.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

- Tại đơn khởi kiện ngày 15/01/2018, đơn bổ sung ngày 20/8/2018 và quá trình tố tụng, nguyên đơn là ông Nay Văn T trình bày:

Cha mẹ của ông là cụ Nay Văn K (tức K1, chết năm 2018) và cụ Huỳnh Thị V1 (chết năm 1992). Hai cụ có 07 người con chung gồm: bà Nay Thị R, bà Nay Thị X1, bà Nay Thị L, ông Nay Văn Q (chết năm 2006), bà Nay Thị Kim H, bà Nay Thị Kim S và ông. Khi còn sống hai Cụ tạo lập được thửa đất diện tích 300m (đo thực tế là 890m), thuộc thửa số 19, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp tạm thời ngày 23/10/1987 đứng tên cụ K.

Cụ V1 chết không để lại di chúc, khi còn sống cụ K và cụ V1 đã thống nhất một phần đất để làm nhà Từ đường, còn lại chia cho ông T và ông Q, mỗi

người 2 diện tích đất. Năm 2006, ông Q chết (vợ là bà Ksor H1 và các con là anh Nay Văn C, chị Nay Thị Huyền T1, chị Nay Thị Huyền T2, chị Nay Thị Huyền T3), khi còn sống ông Q giao toàn bộ 266m² đất (ngang 7m, dài 38m) cho con là anh C quản lý, sử dụng. Năm 2010, anh C chuyển nhượng cho ông (T) diện tích đất 114m (ngang 3m dài 38m) giá 500.000.000 đồng, ông đã trả đủ tiền cho anh C. Việc chuyển nhượng đất có lập thành văn bản có bà R, bà X1, bà L, bà H và bà S ký xác nhận.

Ngày 25/01/2011, cụ K lập giấy ủy quyền giao cho ông T được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 300m, có xác nhận của chính quyền. Năm 2012, bà S xúi giục cụ K làm đơn báo mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời, nhưng thực tế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời ông cất giữ. Ngày 22/10/2013, Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 890m đứng tên cụ K. Sau khi cụ K đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà S xúi giục cụ K tặng cho đất vợ chồng anh C, chị L1 và ngày 01/11/2013 cụ K lập hợp đồng tặng cho vợ chồng anh Tăng C1 diện tích đất 180,4m; ngày 24/02/2014, cụ K lập hợp đồng tặng cho vợ chồng bà S, ông V diện tích đất 233,5m, việc tặng cho đều có chứng thực của chính quyền thị trấn N; ngày 28/9/2017, cụ K lập hợp đồng tặng cho riêng bà S 476m, hợp đồng có công chứng. Các diện tích đất cụ K tặng cho thì anh C1, chị L1, vợ chồng bà S, ông V và tặng cho riêng bà S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cụ K thì ông đã khiếu nại, vì quyền sử dụng đất là tài sản chung của cha mẹ, cụ K không có quyền định đoạt toàn bộ diện tích đất, việc cụ K tặng cho vượt quá tài sản của cụ K là không đúng pháp luật, xâm phạm đến quyền thừa kế tài sản của các đồng thừa kế khác. Vì vậy, ông khởi kiện các yêu cầu sau:

Tuyên bố vô hiệu:

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nay Văn K với ông Nay Văn C, bà Huỳnh Thị Tố L1 do Ủy ban nhân dân thị trấn N chứng thực tháng 11-2013.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nay Văn K với ông Phạm Lưu V, bà Nay Thị Kim S do Ủy ban nhân dân thị trấn N chứng thực ngày 24-2-2014.

- Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nay Văn K với bà Nay Thị Kim S do Văn phòng C3, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28-9-2017.

Yêu cầu Tòa án hủy:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 446967 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Phạm Lưu V, bà Nay Thị Kim S;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 439474 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nay Văn C, bà Huỳnh Thị Tố L1;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 878567 do Sở T cấp cho bà Nay Thị Kim S.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 446284 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22-10-2013 cho người sử dụng đất là ông Nay Văn K2.

- Bị đơn là cụ Nay Văn K (đã chết), Người kế thừa quyền, nghĩa vụ là bà Nay Thị Kim Sen trình bày:

Về quan hệ huyết thống và ngày chết của cha mẹ như ông T trình bày là đúng. Bà S là con út trong gia đình, khi cụ K còn sống các anh chị em không ai chăm sóc cụ K, một mình bà S là người nuôi dưỡng chăm sóc cụ K hơn 10 năm cho đến khi cụ K chết. Cụ K đã giao cho B bán 5m ngang đất để lo thuốc cho C2, vì không ai lo chu cấp tiền thuốc men. Thực tế cụ K có cho bà S 10m ngang đất còn lại, các diện tích đất cụ K tặng cho bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ K với bà là đúng quy định của pháp luật, bà không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:- Ông Phạm Lưu V (chồng của bà S): Nhất trí như bà S trình bày.

- Bà Nguyễn Thị S1 (vợ của ông T): Nhất trí như ông T.

- Bà Nay Thị R trình bày: Khi cha mẹ bà là cụ K và cụ V1 chết thì gia đình có hợp và thống nhất cho ông Q và ông T mỗi người 7m đất mặt ngang, còn lại 6m ngang cho các bà là con gái. Khi ông Q chết thì anh C chuyển nhượng cho ông T 3m mặt ngang. Đối với việc ông T khởi kiện cụ K yêu cầu hủy các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với vợ chồng bà S và anh C bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

- Bà Nay Thị Kim H trình bày: Bà Nhất trí như bà R trình bày. Tuy nhiên, việc cụ K lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà S, ông V và tặng cho riêng bà S thì bà không đồng ý, bà đề nghị Tòa án hủy các hợp đồng tặng cho này. Đối với hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ K với anh C (con ông Q) thì bà đồng ý vì trước đó các anh em trong gia đình đã hợp thống nhất tặng cho anh C.

- Bà Nay Thị X1 trình bày: Nhất trí như bà H trình bày.

- Bà Ksor H1 (vợ của ông Q) trình bày: Khi cụ K còn sống và còn minh mẫn thì các anh em trong gia đình đã có văn bản thống nhất cho anh C con của bà 132m² đất (ngang 4m, dài 33m, thực tế dài hết thửa đất là 44m) nên cụ K mới lập hợp đồng tặng cho anh C, chị L1 180m². Vì vậy, bà đề nghị công nhận hợp đồng tặng cho này. Đối với hợp đồng tặng cho đất giữa cụ K với vợ chồng bà S, ông V và giữa cụ K với riêng bà S, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần S4 do ông Nguyễn Văn H2 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần S4 (Sau đây viết tắt là Ngân hàng S4) có ký Hợp đồng tín dụng số LD1734600426 và Hợp đồng thế chấp tài sản cùng ngày 12/12/2017 với vợ chồng bà S, ông V; theo đó, ông V và bà S thế chấp diện tích đất 476,1m để vay của Ngân hàng số tiền là 1.800.000.000 đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 02/11/2017 đứng tên bà S. Ngân hàng

S4 nhận thế chấp quyền sử dụng đất của bà S, ông V là ngay tình, vì quyền sử dụng đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên bà S. Theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 thì Ngân hàng là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ. Ngân hàng S4 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên là S.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á do ông Võ Xuân X2 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á (sau đây viết tắt là Ngân hàng Á) và vợ chồng bà S, ông V có ký Hợp đồng tín dụng số LL.CN.651.300816 và Hợp đồng thế chấp tài sản cùng ngày 31/8/2016; theo đó, ông V và bà S thế chấp diện tích đất 233,5m² để vay của Ngân hàng số tiền 3.050.000.000 đồng. Diện tích đất thế chấp bà S, ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 31/3/2014 nên Ngân hàng Á không đồng ý hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S và ông V.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần C4 trình bày:

Ngân hàng Thương mại Cổ phần C4 (sau đây viết tắt là Ngân hàng C4) và vợ chồng anh C, chị L1 có ký Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản; theo đó, anh C thế chấp 180,4m² đất để vay của Ngân hàng số tiền 1.200.000.000 đồng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên anh C, chị L1 cấp ngày 03/12/2013. Việc Ngân hàng C4 ký kết hợp đồng với anh C, chị L1 là người thứ 3 ngay tình được pháp luật bảo vệ. Ngân hàng C4 từ chối tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

- Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G do ông Phạm Duy D - Giám đốc trình bày:

Theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 05/10/2017 giữa cụ K và bà S thì cụ K tặng cho bà S 476,1m² đất; trong đó 158m² đất ở và 291m² đất trồng cây lâu năm. Vì vậy, chính quyền đã chỉnh lý biên động diện tích tên bà S ngày 17/10/2017. Ngoài ra, cụ K lập hợp đồng tặng cho vợ chồng bà S 233,5m² đất và tặng cho anh C 180,4m² đất, theo hợp đồng tặng cho chính quyền đã sang tên đất cho vợ chồng bà S và vợ chồng anh Cường. Việc chỉnh quyền chỉnh lý các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên bà S, vợ chồng ông V, bà S và vợ chồng anh C là đúng quy định. - Phòng C5 do ông Đặng Minh K3 - Trưởng văn phòng trình bày: Việc công chứng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 28/9/2017 giữa cụ K và bà S là đúng quy định của pháp luật.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 26-8-2019, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nay Văn T.

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là cụ Nay Văn Kít với bên nhận tặng cho là ông Phạm Lưu V, bà Nay Thị Kim S2 Ủy ban nhân dân thị trấn N chứng thực ngày 24/02/2014 vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nay Văn K2 với bên nhận tặng cho bà Nay Thị Kim S được Văn phòng C3, quyền số 01TP/CC ngày 28-9-2017 vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn N chứng thực ngày 1-11-2013, giữa bên tặng cho là cụ Nay Văn K2 với bên nhận tặng cho là anh Nay Văn C, chị Huỳnh Thị Tố L1 vô hiệu một phần đối với phần đất có kích thước chiều ngang giáp Quốc lộ A dài 0,1m, chiều dài hết đất – 44m, có tứ cận: Phía đông giáp quốc lộ 14 dài 0.1m; phía tây giáp đất ông Huỳnh Văn B1 dài 0.1m; phía nam giáp đất ông Ngô Văn D1 dài 44m; phía bắc giáp phần đất đã tặng cho anh Nay Văn C, chị Huỳnh Thị Tố L1 dài 44m.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 446284 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 22-10-2013 cho người sử dụng đất là cụ Nay Văn K2.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nay Văn T về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 878567 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 2-11-2017 cho người sử dụng đất là bà Nay Thị Kim S.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nay Văn T về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BN 439474 do Ủy ban nhân dân huyện huyện C cấp ngày 3-12-2013 cho anh Nay Văn C, chị Huỳnh Thị Tố L1.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nay Văn T về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 446967 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31-3-2014 cho người sử dụng đất là ông Phạm Lưu V và bà Nay Thị Kim S.

Ngoài ra, Tòa án còn quyết định về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 30-8-2019, ông Nay Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nói trên.

[3] Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2020/DS-PT ngày 24-2-2020, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ngày 27-8-2020 vợ chồng ông T, bà S1 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

[4] Tại Quyết định giám đốc thẩm số 66/2021/DS-GĐT, ngày 07/12/2021 Tòa án nhân dân tối cao đã quyết định: Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 14/2020/DS-PT ngày 24-2-2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2019/DS-ST ngày 26-8-2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ngày 04/11/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai thụ lý lại vụ án nói trên.

[5] Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai thụ lý lại vụ án, các đương sự trình bày như sau:

- Nguyên đơn là ông Nay Văn T yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

+ Buộc bà Nay Thị Kim S phải trả lại cho ông và các đồng thừa kế của ông Nay Văn K phần đất có diện tích 476,1m² được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 878567 ngày 2-11-2017 cho bà Nay Thị Kim S.

+ Buộc Ủy ban nhân dân huyện C bồi thường thiệt hại do hậu quả của hợp đồng vô hiệu với tổng số tiền là 3.150.000.000 đồng.

- Người kế thừa quyền lợi, nghĩa vụ tố tụng của ông Nay Văn K2 (Nay Văn K) đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nay Thị Kim S trình bày:

Bà là con ông K1, bà nuôi ông K2 10 năm, chị em ở riêng không ai nuôi ông K2. Ông K2 có đất thì ông K2 cho bà thì bà hưởng còn bà không lấy đất của ai hết. Vậy gia đình bà mong Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xem xét và giải quyết.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị trấn N là bà Nguyễn Thị H3 trình bày:

Ủy ban nhân dân thị trấn N đã nhận được Thông báo thụ lý 01/TB-TLVA ngày 4-1-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai. Hiện nay, nguyên đơn là ông Nay Văn T khởi kiện Tòa án giải quyết hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên cụ K ngày 22-10-2013, tuyên bố các hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ K với anh C, cụ K với vợ chồng bà S, ông V và hợp đồng tặng cho riêng bà S đều vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho những người được nhận tặng cho và các yêu cầu khởi kiện của ông Trọng liên q.

Theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Nay Văn K tặng cho ông Phạm Lưu Vũ b bà Nay Thị Kim S, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 446248 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22-10-2013 do Ủy ban nhân dân thị trấn N chứng thực ngày 24-2-2014. Hợp đồng tặng cho ông Nay Văn C, bà Huỳnh Thị Tố L1 diện tích 180,4m², thửa đất 49A, tờ bản đồ 23d theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 446284 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 22-10-2013 do Ủy ban nhân dân thị trấn C chứng thực tháng 11 năm 2013.

Hai hợp đồng tặng cho trên do ông Trịnh Minh T7 tham mưu nhưng đến đến ông đã chết, bà là Nguyễn Thị H3 không nắm rõ thời gian hai hợp đồng tặng cho trước kia. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai căn cứ pháp luật giải quyết vụ án.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng thương mại cổ phần S4 là ông Sử Duy H4 trình bày:

Khách hàng Phạm Lưu V, Nay Thị Kim S có quan hệ tín dụng với Ngân hàng TMCP S4 – Chi nhánh G1- P1 từ tháng 12/2017, chi tiết như sau:

Hợp đồng tín dụng số LD1734600426 ngày 12/12/2017, thoả thuận sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số LD1734600426-01 ký kết ngày 12/12/2017,

thỏa thuận sửa đổi bổ sung Hợp đồng tín dụng số LD1734600426-02 ký kết ngày 13/12/2018 và Hợp đồng tín dụng số LD2008600260 ngày 26/03/2020.

- Số tiền vay: 1.850.000.000 đồng. Dư nợ hiện tại: 1.850.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng chẵn). Thời hạn vay: 12 tháng. Ngày giải ngân: 26/03/2020. Thời điểm trả hết nợ: 26/03/2021.

- Biện pháp bảo đảm: Ông Phạm Lưu V, bà Nay Thị Kim S đã thế chấp: 01 Bất động sản Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 878567 do UBND huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 02/11/2017.

Về hồ sơ thế chấp, thể hiện: Ông Phạm Lưu V và bà Nay Thị Kim S ký kết Hợp đồng thế chấp và thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 02 ngày 26/03/2020 tại văn phòng C6, các Hợp đồng thế chấp và Thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp này đã được thực hiện đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật.

Do vậy, khi Hợp đồng thế chấp đã được công chứng, đăng ký thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm hợp pháp nên có hiệu lực pháp luật, căn cứ theo quy định tại Điều 343 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm c khoản 1 Điều 10 và điểm a khoản 1 Điều 12 Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm, việc thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật. Do đó, Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của của ông Phạm Lưu V và bà Nay Thị Kim S với Ngân hàng T8 đúng quy định pháp luật nên Hợp đồng này có hiệu lực pháp luật.

Trong vụ kiện, P là bên thứ ba ngay tình, do đó P cần được pháp luật bảo vệ, theo nội dung hướng dẫn chỉ đạo nghiệp vụ tại Công văn số 02/TANDTC-PC ngày 02/8/2021 của TAND Tối cao và quy định tại khoản 2, Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 quy định để bảo vệ quyền lợi cho Ngân hàng, cụ thể: “Trường hợp giao dịch vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”.

Từ những vấn đề nêu trên, P với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kính đề nghị Tòa xem xét, đánh giá toàn diện khách quan về vai trò của P, nhằm đảm bảo không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của P trong việc giải quyết thu hồi nợ vay của khách hàng.

- Ngân hàng thương mại cổ phần C4 trình bày:

Cho đến thời điểm ngày 01/12/2022 ông Nay Văn C vẫn đang thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung của Hợp đồng cho vay từng lần số 1008/2017-HĐCVTL/NHCT500-NVC ngày 10/08/2017. Dư nợ gốc còn lại đến ngày 01/12/2022 là 570.000.000 đồng (Năm trăm bảy mươi triệu đồng), khoản nợ đang là nợ nhóm 1 theo quy chế phân loại nợ và trích lập dự phòng rủi ro tín dụng của Ngân hàng N1.

Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn

liên với đất số BN439474 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 03/12/2013. Việc nguyên đơn khởi kiện là không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng, do đó Ngân hàng từ chối tham gia tố tụng và kính đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp, chính đáng của Ngân hàng TMCP C4.

- Theo văn bản ý kiến đề ngày 16-9-2022, bà Nay Thị R, bà Nay Thị X1, bà Nay Thị L, bà Nay Thị Kim H trình bày:

Các bà cùng đồng ý theo bản tự khai của ông Nay Văn T và bà Nguyễn Thị S1 theo đơn khởi kiện ngày 19-1-2022.

Các bà cùng yêu cầu hủy các giấy quyền sử dụng đất đã cấp sai pháp luật và trả lại ban đầu cho gia đình các bà để gia đình tự định đoạt phân chia tài sản tự thừa kế trong gia đình. Yêu cầu khắc phục hậu quả và bồi thường cho 2 vợ chồng em ông là Nay Văn T và Nguyễn Thị S1 đã thiệt hại của cải tài sản và tiền bạc để 2 vợ chồng em các bà phải đi tìm công lý cho đến nay. Các chị em bà cùng 1 ý kiến trên cùng ký tên trong biên bản này. Văn bản này có gì gian dối, các bà xin chịu hoàn toàn trước pháp luật.

[6] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 30-6-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã quyết định:

- Căn cứ Điều 26; Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 40; khoản 1 Điều 147; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 122, Điều 127, Điều 128, khoản 2 Điều 136, Điều 137, Điều 138, khoản 3 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 106 của Luật đất đai năm 2003; Điều 166, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nay Văn T, cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ Nay Văn K với bà Nay Thị Kim S ngày 28/9/2017 vô hiệu;

1.2. Buộc bà Nay Thị Kim S phải trả lại thửa đất số 244, tờ bản đồ số 23d, diện tích 476,1m² tại thôn H, thị trấn N, huyện C, tỉnh Gia Lai cho ông Nay Văn T và các đồng thừa kế gồm bà Nay Thị R, bà Nay Thị X1 (tức S3), bà Nay Thị L, bà Nay Thị Kim H và thừa kế thế vị của ông Nay Văn Q là bà Ksor H1, anh Nay Văn C, chị Nay Thị Huyền T1, chị Nay Thị Huyền T2, chị Nay Thị Huyền T3.

1.3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nay Văn T về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 878567 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G cấp ngày 2-11-2017 cho người sử dụng đất là bà Nay Thị Kim S.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân thị trấn N chứng thực ngày 01-11-2013, giữa bên tặng cho là cụ Nay Văn K với bên nhận tặng cho là anh Nay Văn C, chị Huỳnh Thị Tô L1 vô hiệu.

1.5. Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bên tặng cho là cụ Nay Văn K với bên nhận tặng cho là ông Phạm Lưu V, bà Nay Thị Kim S được Ủy ban nhân dân thị trấn N chứng thực ngày 24/02/2014 vô hiệu.

1.6. Chấp nhận yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 446284 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai cấp ngày 22-10-2013 cho người sử dụng đất là cụ Nay Văn K.

1.7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nay Văn T về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số BN 439474 do Ủy ban nhân dân huyện huyện C cấp ngày 3-12-2013 cho anh Nay Văn C, chị Huỳnh Thị Tố L1.

1.8. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nay Văn T về việc yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 446967 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31-3-2014 cho người sử dụng đất là ông Phạm Lưu V và bà Nay Thị Kim S.

1.9. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nay Văn T về việc yêu cầu buộc Ủy ban nhân dân huyện C bồi thường thiệt hại do hậu quả của hợp đồng vô hiệu với tổng số tiền là 3.150.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án theo quy định của pháp luật.

[7] Kháng cáo:

Ngày 14-8-2023 bà Nay Thị Kim S là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm với lý do bản án sơ thẩm nhận định và xét xử sai, không đúng với thực tế về nguồn gốc các lô đất tranh chấp, khiến gia đình Bà chịu thiệt hại lớn.

Ngày 12-7-2023 ông Nay Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nêu lý do kháng cáo là bản án sơ thẩm không giải quyết triệt để các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu; có nhận định không khách quan và có sai lầm trong đánh giá chứng cứ, gây thiệt hại cho ông.

Ngày 11-7-2023 Ngân hàng thương mại cổ phần S4 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nêu lý do kháng cáo là việc Ngân hàng cho vay vốn và Thế chấp tài sản là đúng quy định, ngân hàng là người thứ ba ngay tình, Hợp đồng Thế chấp đã được công chứng và có đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh G. Bản án sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nay Thị Kim S số CL878567 ngày 02-11-2017 làm ảnh hưởng quyền lợi của Ngân hàng S4.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 25-4-2024:

Ông Nay Văn T giữ nguyên kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm, xem xét lại việc ông K và bà S báo mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời là dối trá, vì Giấy này ông đang giữ theo ủy

quyền của chính ông K. Ông T đang là người đang sử dụng đất, có nhà trên đất và đang giữ Giấy chứng nhận tạm thời có diện tích là 300m².

Người đại diện của Ngân hàng thương mại cổ phần S4 giữ nguyên kháng cáo; cho rằng khi thẩm định đề cho vay thì cán bộ ngân hàng có đi thẩm định, khi thẩm định thực tế không có người nào có ý kiến, không có tranh chấp, xác định tài sản trên đất là của bà S nhưng không được ghi nhận trên Giấy chứng nhận nên không thể hiện trên hồ sơ thẩm định. Bản án sơ thẩm hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nay Thị Kim S số CL878567 ngày 02-11-2017 làm ảnh hưởng quyền lợi của Ngân hàng S4.

Bà Nay Thị Kim S giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát cấp cao Đà Nẵng tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đây là phiên tòa phúc thẩm được mở lần thứ ba. Đối với các kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận các kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn và người liên quan, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về di sản và người thừa kế:

Cụ Nay Văn K (tức K1) và cụ Huỳnh Thị V1 là vợ chồng (cụ K4 ngày 05/11/2018, cụ V1 chết năm 1992). Hai cụ có 07 người con chung là ông Nay Văn T, bà Nay Thị R, bà Nay Thị X1 (tức S3), bà N Thị Liên, ông Nay Văn Q (chết năm 2006, vợ là bà Ksor H1, có 04 người con chung là anh Nay Văn C, chị Nay Thị Huyền T1, chị Nay Thị H5, chị Nay Thị Huyền T3), bà Nay Thị Kim H và bà Nay Thị K5. Cụ K và cụ V1 chết không để lại di chúc, hai Cụ khi còn sống tạo lập được khối tài sản là 300m² đất thổ cư (đo thực tế là 890m²), đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời cấp ngày 23/10/1987 đứng tên cụ K.

Ngày 15/7/2013 cụ K có đơn báo cáo Chính quyền về việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm thời bị thất lạc và xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 22/10/2013, Ủy ban nhân dân huyện C cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 446284, tên cụ K, diện tích là 890m²; trong đó, có 300m² là đất thổ cư và 590m² là đất trồng cây lâu năm. Như vậy, xác định diện tích đất 890m² nêu trên là di sản của cụ K và cụ V1.

[2] Xem xét về nguồn gốc di sản:

Cụ Nay Văn K2 và cụ Huỳnh Thị V1 là vợ chồng, hai cụ đã chung sống với nhau từ lâu. Tại Giấy phép tạm cấp đất để cất nhà số 133/HC/PN ngày 28-2-1967 (bút lục số 208), chính quyền Việt Nam C đã cấp cho cụ K2 được chiếm hưởng 1 lô đất công, có kích thước ngang 17 thước, bề sâu 16 thước tại ấp Đ, quận P (nay thuộc thôn H, thị trấn N, huyện C). Đây chính là nguồn gốc của thửa đất 300 m² tại vùng I N nay là thôn H, thị trấn N, huyện C thuộc thửa số

19, tờ bản đồ số 10, Giấy chứng nhận tạm thời quyền sử dụng ruộng đất số 269 GCN/RĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 23-10-1987 (Giấy chứng nhận số 269 GCN/RĐ). Tuy thửa đất được cấp theo Giấy phép tạm cấp đất để cất nhà số 133/HC/PN và Giấy chứng nhận số 269 GCN/RĐ nêu trên chỉ ghi tên một mình cụ Nay Văn K2 mà không ghi tên cụ Huỳnh Thị V1, nhưng đó là tài sản được hình thành trong thời kỳ hôn nhân của cụ K2 và cụ V1. Theo Luật hôn nhân và gia đình năm 1959 thì đây là tài sản chung của hai Cụ.

Các giấy tờ về đất nêu trên thì thửa đất là tài sản chung của cụ V1 và cụ K2 chỉ có diện tích là 300 m², tuy nhiên các đương sự trong vụ án đều thống nhất từ khi cụ K6 và cụ V1 bắt đầu sử dụng cho đến nay, thì thửa đất đó không có sự thay đổi về các mốc giới, ranh giới, không tranh chấp với ai và đã được Ủy ban nhân dân huyện C thừa nhận và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng diện tích thực tế là 890 m², thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 23d tại thị trấn N, huyện C. Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 446284 năm 2013 cho cụ K2 là đúng về diện tích, nhưng không đầy đủ về đối tượng được sử dụng đất, chưa được những người thừa kế của cụ V1 ký xác nhận. Do đó, cần phải hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 446284 để thực hiện các thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận theo đúng hiện trạng đã được phân chia sử dụng và thực hiện thủ tục theo đúng quy định của pháp luật.

[3] Xem xét các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất:

[3.1] Từ diện tích đất 890m² là tài sản chung của vợ chồng cụ V1 và cụ K, khi cụ V1 chết thì cụ K đã lập các Hợp đồng tặng cho như sau:

Tại “Hợp đồng tặng, cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 01/11/2013, cụ K tặng cho vợ chồng anh Nay Văn C (con của ông Q) và chị Huỳnh Thị Tố L1 diện tích đất 180,4m²; ngày 03/12/2013, anh C, chị L1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong đó 65m² là đất thổ cư và 115,4m² là đất trồng cây lâu năm. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 971/HĐTC ngày 20/7/2016, anh C, chị L1 đã thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên tại Ngân hàng TMCP C4 vay số tiền là 1.200.000.000 đồng.

Tại “Hợp đồng tặng, cho quyền sử dụng đất” ngày 24/02/2014, cụ K tặng cho vợ chồng bà Nay Thị Kim S, ông Phạm Lưu V diện tích đất là 233,5m²; ngày 31/3/2014, bà S và ông V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trong đó có 50m² là đất thổ cư và 183,5m² là đất trồng cây lâu năm. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số GIL.BĐCN.231.300816 ngày 30/8/2016 bà S, ông V thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên tại Ngân hàng TMCP Á vay số tiền là 3.050.000.000 đồng.

Tại “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” ngày 28/9/2017, cụ K tặng cho bà Nay Thị Kim S diện tích đất 476,1m²; ngày 02/11/2017, bà S được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đất này, trong đó có 185m² là đất thổ cư và 291,1m² là đất trồng cây lâu năm. Sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1729/2017/PGD-CS ngày 12/12/2017, bà S thế chấp quyền sử dụng đất này tại

Ngân hàng TMCP S4, để cùng ông V ký hợp đồng tín dụng vay số tiền là 1.850.000.000 đồng.

[3.2] Xác định phân quyền tài sản của cụ K:

Từ diện tích đất 890m² là tài sản chung của vợ chồng cụ V1 và cụ K. Khi cụ V1 chết, di sản thừa kế của cụ V1 để lại là 1/2 diện tích đất (445m²) còn lại 1/2 diện tích đất (445m²) là phần tài sản của cụ K (trong đó có 150m² là đất thổ cư và 295m² là đất trồng cây lâu năm). Do 1/2 diện tích đất là di sản thừa kế của cụ V1 chưa chia nên đây là tài sản chung theo phần của các đồng thừa kế của cụ V1, trong đó có cụ K và 07 người con. Việc cụ K đứng tên kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2013 đối với toàn bộ diện tích đất 890m² nhưng chưa có ý kiến của những người thừa kế khác của cụ V1 là không đúng. Trong trường hợp này tài sản của cụ K là diện tích đất 445m² và 1/8 kỷ phần là 55,6m² đất cụ K hưởng quyền thừa kế di sản của cụ V1. Theo quy định của pháp luật, cụ K chỉ có quyền định đoạt khối tài sản là 500,6m² (445m² + 55,6m²). Vì vậy, ngày 01/11/2013 cụ K lập Hợp đồng tặng cho anh C, chị L1 diện tích đất 180,4m² và ngày 24/02/2014 lập Hợp đồng tặng cho bà S, ông V diện tích đất 233,5m² là nằm trong phạm vi phần tài sản của cụ K có quyền định đoạt; do đó các hợp đồng tặng cho này có hiệu lực pháp luật. Do được xác định các Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ K với anh C, chị L1 và giữa cụ K với bà S, ông V có hiệu lực pháp luật, nên các Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa anh C, chị L1 với Ngân hàng TMCP C4 ngày 20/7/2016 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà S và ông V với Ngân hàng TMCP Á ngày 30/8/2016 là đúng quy định của pháp luật.

[3.3] Đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cụ K với bà S ngày 28/9/2017, diện tích đất 476,1m², bà S đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/11/2017 là vượt quá phần tài sản của cụ K có quyền định đoạt, ảnh hưởng đến quyền hưởng thừa kế của các đồng thừa kế khác nên vô hiệu. Mặt khác, diện tích đất cụ K tặng cho bà S nêu trên, ngày 12/12/2017 bà S thế chấp tại Ngân hàng P để vay tiền, nhưng thực tế ông N Văn Trọng là người đang quản lý, sử dụng đất và trên đất có các tài sản của ông T. Cụ K tặng cho bà S 476,1m² đất là vượt quá tài sản của cụ K có quyền định đoạt nên hợp đồng tặng cho vô hiệu. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh G đã dựa trên hợp đồng tặng cho để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 878567 ngày 2-11-2017 cho người sử dụng đất là bà Nay Thị Kim S là không đúng với quy định của pháp luật, vì vậy yêu cầu của ông T đề nghị hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở.

Đại diện Ngân hàng P trình bày rằng quá trình lập hồ sơ tín dụng Ngân hàng có thẩm định tài sản thế chấp thông qua việc cán bộ tín dụng đến vị trí thửa đất, xác định được trên thửa đất này đã tồn tại căn nhà được xây dựng trên thửa đất số 244, tờ bản đồ số 23d, diện tích 476,1m². Tuy nhiên, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà S không ghi thông tin về căn nhà, vì vậy, ngân hàng không lập biên bản thẩm định tài sản nhận thế chấp đối với tài sản trên đất. Nguyên đơn ông T trình bày rằng căn nhà K7- ột là do ông T xây dựng, sửa chữa từ năm 1994, còn căn nhà ở trên thửa đất này do gia đình ông xây dựng từ

năm 1992; còn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà L cũng có lời khai tương tự như lời khai của ông T. Như vậy, lời khai của Ngân hàng P và nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về sự tồn tại của hai căn nhà trên thửa đất là có thật và cả hai căn nhà được xây dựng trước thời điểm bà S thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền Ngân hàng P. Các lời khai này phù hợp với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 06/12/2023 và biên bản xác minh ngày 23/6/2023.

Ngày 12/12/2017, bà S đã ký hợp đồng thế chấp thửa đất số 244, tờ bản đồ số 23d, diện tích 476,1m² vay Ngân hàng P (nghĩa vụ bảo đảm 1,5 tỷ đồng); đến ngày 20/12/2018 bà S và Ngân hàng tiếp tục ký văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp, theo đó, số tiền bổ sung cho nghĩa vụ bảo đảm 300 triệu; tiếp đến ngày 26/3/2020 bà S và Ngân hàng tiếp tục ký văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp và nghĩa vụ được bổ sung bảo đảm 350 triệu đồng, nâng tổng nghĩa vụ bảo đảm là 1.850.000.000 đồng. Hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 21/3/2018 Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã thụ lý vụ án do ông T khởi kiện, đến ngày 31/5/2018 Tòa án tiến hành lấy lời khai của người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng về việc ông T khởi kiện có liên quan đến thửa đất đã thế chấp. Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp ngày 20/12/2018 Ngân hàng P đã biết việc ông T đang khởi kiện vụ án tranh chấp liên quan đến thửa đất mà Ngân hàng nhận thế chấp.

Tuy nhiên, các đương sự không có ai yêu cầu giải quyết vô hiệu của hợp đồng thế chấp nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết đối với hợp đồng thế chấp trong vụ án này. Như vậy nếu có tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng Thế chấp và Hợp đồng vay thì sẽ được giải quyết ở một vụ án khác nếu có khởi kiện theo quy định chung.

[4] Đối với yêu cầu buộc Ủy ban nhân dân huyện C bồi thường thiệt hại do hậu quả của hợp đồng vô hiệu với tổng số tiền là 3.150.000.000 đồng của ông T và bà S1. Tuy nhiên, chủ thể của các hợp đồng mà nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu không phải là UBND huyện C mà là tranh chấp quyền lợi từ những hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ các thành viên trong gia đình; đồng thời trong các hợp đồng do nguyên đơn tuyên bố vô hiệu chỉ chấp nhận 01 hợp đồng vô hiệu do ông K tặng cho bà S ngày 28/9/2017 và đã giải quyết hậu quả đối với các Chủ thể có liên quan. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[5] Các đương sự kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nhưng bản án sơ thẩm đã đánh giá, nhận định toàn bộ các tài liệu chứng cứ, giải quyết đầy đủ các yêu cầu khởi kiện và quyết định có căn cứ; Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở chấp nhận các kháng cáo, nên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm người kháng cáo phải chịu, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nay Văn T, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn là bà Nay Thị Kim S và của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần S4, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 30-6-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nay Văn T phải chịu là 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000321 ngày 20-7-2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Bà Nay Thị Kim S phải chịu là 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000342 ngày 30-8-2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

Ngân hàng thương mại cổ phần S4 (Chi nhánh G1-Phòng G2) phải chịu là 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000286 ngày 24-7-2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Gia Lai.

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

Nơi nhận:

- Vụ II- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Gia Lai;
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- Cục THADS tỉnh Gia Lai;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lru HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long