

TOÀ ÁN NHÂN DÂN

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TỈNH ĐẮK LẮK

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 124/2019/DS-PT

Ngày 09 - 8 - 2019

V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Phương.

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Văn Chung

2. Ông Văn Công Dân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 09 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 17/2018/DS - PT ngày 27/6/2018 về việc: “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 101/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 129/2018/QĐ - PT ngày 27/8/2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Y1, bà H1; cùng địa chỉ: Buôn E, xã EB, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (đều có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là: Bà Phạm Thị Bích Ch; địa chỉ: Số 02 NVB, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk – Theo giấy ủy quyền ngày 29/12/2017 (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị Mỹ Ng; địa chỉ: Số 118 NĐC, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà H2 và ông Y2; địa chỉ: Buôn E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (đều vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Y1 và bà H1 là: Bà Phạm Thị Bích Ch; địa chỉ: Số 02 NVB, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk – Theo giấy ủy quyền ngày 23/4/2018 (có mặt).

3.2. Văn phòng công chứng ĐA;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn Ch1 – Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: 38 NQ, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3.3. Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam;

Địa chỉ: Số 02, đường L, phường T, quận B, Tp. H;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc Kh, chức vụ: Chủ tịch hội đồng thành viên;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Hồng G – Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh LHP (theo giấy ủy quyền số 510/QĐ-HĐTV-PC ngày 19/6/2014).

Địa chỉ: 227 LHP, phường TN, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.

Người được ủy quyền lại: Ông Đỗ Tiến Tăng – Chức vụ: Phó Giám đốc. Theo giấy ủy quyền ngày 26/6/2018 (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị Bích Ch.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vợ chồng ông Y1 và bà H1 là người dân tộc thiểu số, hoàn toàn không biết chữ và chỉ biết một ít tiếng kinh. Gia đình ông Y1 và bà H1 là chủ sử dụng thửa đất số 8321, tờ bản đồ số 31 tọa lạc tại Buôn E, xã B, huyện C, Đắk Lắk đã được UBND huyện KA (nay là C) cấp giấy CNQSD đất số B 947090 ngày 14/7/1993.

Do có nhu cầu vay vốn để phục vụ đầu tư sản xuất cà phê, thông qua sự quen biết với bà H3 trú tại Buôn K, xã EB, huyện C, Đắk Lắk. Bà H3 giới thiệu bà Huỳnh Thị Mỹ Ng và ngày 12/10/2012, bà Ng có cho vợ chồng ông Y1 và bà H1 vay số tiền là 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng). Việc vay mượn 2 bên có viết giấy vay. Khi mượn tiền, ông Y1 và bà H1 có thể chấp cho bà Ng giấy CNQSD đất số B 947090 ngày 14/7/1993 mang tên Y1.

Sau đó, bà Ng bảo ông Y1 và bà H1 đưa cho bà Ng sổ hộ khẩu, giấy CMND của vợ chồng con cái cho bà Ng và theo bà Ng ra Văn phòng Công chứng ĐA ký hợp đồng thế chấp bìa đỏ nói trên để bà Ng làm thủ tục giúp vay tiền của Ngân hàng trả lại cho bà Ng số tiền 18 triệu đồng mà ông Y1 và bà H1 đã vay nói trên.

Do vợ chồng ông Y1 và bà H1 là người dân tộc thiểu số, thật thà và không biết chữ và do tin bà Ng là bạn của bà H3 nên vợ chồng ông bà ra Văn phòng công chứng ĐA ký vào các giấy tờ do bà Ng chỉ dẫn, mà hoàn toàn không biết bị bà Ng lừa dối ký vào hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nói trên sang tên bà Ng.

Sau khi ký xong, ông Y1 và bà H1 đã giao toàn bộ giấy tờ từ giấy CNQSD đất, sổ hộ khẩu, CNMD cho bà Ng rồi về nhà. Sau đó, bà Ng đã lập thủ tục sang tên bà Ng và bà Ng lập thủ tục thế chấp tài sản trên để vay tiền của ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk, phòng giao dịch LHP. Sau khi vay bà Ng chiếm đoạt số tiền vay và bỏ luôn không trả nợ. Khi ngân hàng khởi kiện và cơ quan thi hành án tiến hành kê biên tài sản của ông Y1 và bà H1 thì ông Y1 và bà H1 mới biết bị bà Ng lừa, bảo ông bà ký vào hợp đồng thế chấp để vay tiền, nhưng lại ký vào hợp đồng chuyển nhượng cho bà Ng để bà Ng sang tên và vay của Ngân hàng rồi chiếm đoạt.

Sau khi nhận tiền vay từ ngân hàng, bà Ng đã bỏ mặc, không quan tâm đến số tiền này. Phía ngân hàng khởi kiện, bà Ng trốn tránh không tham gia tố tụng và Tòa án đã xét xử vắng mặt Tại bản án DSST số 12 ngày 24/5/2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Buôn Ma Thuột đã tuyên xử, buộc bà Ng ông L phải trả cho ngân hàng số tiền là 614.375.000 đồng. Đồng thời xử lý tài sản thế chấp để bảo đảm nghĩa vụ trả nợ.

Sau khi bản án có hiệu lực, phía Ngân hàng yêu cầu thi hành án, cơ quan THADS đến kê biên tài sản, thì ông Y1 và bà H1 mới biết bị Huỳnh Thị Mỹ Ng lừa đảo sang tên, thế chấp tài sản của mình và vay tiền nhằm chiếm đoạt. Vì vậy, ông Y1 và bà H1 khởi kiện, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng số 4185 quyền số 7 ngày 20/7/2012 của Văn phòng công chứng ĐA là vô hiệu do bị lừa dối. Với các lý do: Ông Y1 và bà H1 bị lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; khi tiến hành công chứng Văn phòng công chứng không cử người làm chứng đối với người tham gia giao dịch không biết chữ là vi phạm khoản 2 Điều 47 Luật Công chứng 2014 và khi cho vay Ngân hàng không tiến hành thẩm định để xác định ai là người chủ sở hữu đối với tài sản thế chấp là vi phạm pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bị đơn bà Huỳnh Thị Mỹ Ng vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc, công khai chứng cứ, hòa giải và phiên tòa xét xử mặc dù đã được triệu tập hợp lệ.

Tại bản tự khai ngày 16/11/2017 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng ĐA trình bày:

Ngày 20/7/2012 bà Huỳnh Thị Mỹ Ng đã cùng với ông Y1, bà H1 và cùng các con là bà H2 và ông Y2 đã đến Văn phòng công chứng ĐA đề nghị lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 8321 tờ bản đồ số 31, diện tích 1.760m² do UBND huyện KA cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 947090 ngày 14/07/1993. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên đã đề nghị Văn phòng công chứng và đã được Văn phòng công chứng ĐA công chứng số 4185 quyển số 7 ngày 20/7/2012. Trước khi ký Văn phòng cũng đã giải thích hướng dẫn, các bên đã hiểu rõ và tự nguyện ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc công chứng hoàn toàn phù hợp với các quy định của pháp luật, nên không có căn cứ tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày:

Ngày 18/10/2012 bà Huỳnh Thị Mỹ Ng và ông Phan Thành L đã ký hợp đồng tín dụng để vay số tiền 150.000.000đ. Khi vay thì bà Ng có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 407422 do UBND huyện C cấp cho bà Huỳnh Thị Mỹ Ng ngày 08/10/2012. Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được Văn phòng công chứng ĐA công chứng ngày 18/10/2012 và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 18/10/2012. Ngân hàng cho vay đúng theo quy định của ngân hàng nhà nước cũng như quy định của Pháp luật. Do bà Ng, ông L vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ra Tòa và Tòa án đã buộc bà Ng ông L phải trả số tiền 614.375.000 đồng. Trong quá trình thi hành án, Ngân hàng đã yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ. Nay, ông Y1 và bà H1 khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông và bà Huỳnh Thị Mỹ Ng vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 101/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 36, khoản 1 Điều 147, điểm a khoản 1 Điều 203; Điều 220; Điều 227, Điều 228; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 122; Điều 123; Điều 124 Bộ luật dân sự 2005;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Bác yêu cầu khởi kiện của ông Y1, bà H1 về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa Y1, bà H1, bà H2, ông Y2 và bà Huỳnh Thị Mỹ Ng (đã được Văn phòng công chứng ĐA công chứng số 4185 quyền số 7 ngày 20-7-2012).

Về án phí: Ông Y1, bà H1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông bà đã nộp theo các biên lai số 0000572 và 000574 ngày 06/11/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Thành phố BMT.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/12/2018 người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo với nội dung: Cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn là không đúng với quy định của pháp luật. Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án để đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo bổ sung nội dung đơn kháng cáo về việc đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Cơ quan Cảnh sát điều tra giải quyết theo thẩm quyền đối với hành vi “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” của bị đơn.

Tại phần tranh luận đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Văn phòng công chứng ĐA công chứng HĐCNQSD đất giữa ông Y1, bà H1 là chưa đảm bảo, vì ông Y1, bà H1 không biết chữ, nhưng không có người làm chứng, nên vô hiệu. Ông Y1, bà H1 chỉ làm thủ tục thế chấp để bà Ng vay tiền Ngân hàng, để lấy tiền trả nợ cho bà Ng, nhưng bà Ng đã lừa dối ông Y1, bà H1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm GCNQSD đất đứng tên bà Ng. Bà Ng đã dùng diện tích đất này thế chấp ngân hàng sau đó bỏ mặc, không trả nợ ngân hàng, nên ngân hàng đã kê biên tài sản của ông Y1, bà H1 đang quản lý. Hành vi của bà Ng có dấu hiệu lừa đảo nhằm chiếm đoạt tài sản. Do đó, tôi đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 101/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk; chuyển hồ sơ vụ án cho Cơ quan Cảnh sát điều tra giải quyết theo thẩm quyền.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho rằng:

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

Về nội dung: Nhận thấy đơn kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ cần chấp nhận. Do đó cần chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 4 Điều 308; Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự, tuyên chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn - Hủy toàn bộ bản án Dân sự sơ thẩm số 101/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và đình chỉ giải quyết vụ án.

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 và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên kháng cáo hợp lệ. Do đó vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Xét thấy, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt, không có lý do. Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 296 BLTTDS.

Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Nhận thấy người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam; do ông Trịnh Ng Kh, chức vụ: Chủ tịch hội đồng thành viên là người đại diện theo pháp luật. Tuy nhiên cấp sơ thẩm xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh LHP; Địa chỉ: 227 LHP, phường TN, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk; do ông Đào Hồng G – Chức vụ: Giám đốc là người đại diện theo pháp luật là xác định sai tư cách tham gia tố tụng của đương sự. Do đó cấp phúc thẩm xác định lại tư cách tham gia tố tụng của đương sự theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên đây là thiếu sót cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 20/7/2012 ông Y1, bà H1 cùng các con là bà H2, ông Y2 và bà Ng đã đến Văn phòng công chứng ĐA lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,

đối với thửa đất số 8321, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.760m² do UBND huyện KA (nay là huyện C) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: B 947090 ngày 14/07/1993 đứng tên ông Y1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đã được Văn phòng công chứng ĐA công chứng số: 4185 quyển số 7 ngày 20/7/2012. Gia đình ông Y1 đã giao toàn bộ giấy tờ cho bà Ng đi làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Vì vậy, bà Ng đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 407422, ngày 08/1Q/2012, đối với diện tích đất nói trên. Hiện tại gia đình ông Y1 đang quản lý, sử dụng diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Ng.

Ngày 18/10/2012 bà Ng và ông L ký hợp đồng thế chấp tài sản số H084/2012/HĐTC, tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1760 m² bà Ng nhận chuyển nhượng của gia đình ông Y1, tại thửa đất số 8321, tờ bản đồ số 31, đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 407422, ngày 08/10/2012 đứng tên bà Huỳnh Thị Mỹ Ng, để vay số tiền là 150.000.000 đồng (Hợp đồng tín dụng số: 5200LAV 201209891 ngày 18/10/2012). Do bà Ng, ông L vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu TAND thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết buộc bà Ng, ông L phải trả nợ cho Ngân hàng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2016/DSST ngày 24/5/2016 của TAND thành phố Buôn Ma Thuột đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc bà Ng và ông L phải trả cho Ngân hàng số nợ 616.375.000 đồng, trong đó bao gồm khoản vay của HĐTD số: 5200 LAV 201209027, ngày 19/9/2012 và khoản vay của Hợp đồng tín dụng số: 5200LAV 201209891, ngày 18/10/2012 bà Ng được vay khi thế chấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất bà Ng nhận chuyển nhượng của gia đình ông Y1 nêu ở phần trên. Ngoài ra, bản án còn tuyên trường hợp bà Ng và ông L không tự nguyện trả nợ Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án phát mãi đối với tài sản thế chấp, trong đó có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 8321, tờ bản đồ số 31, đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 407422, ngày 08/10/2012 cho bà Huỳnh Thị Mỹ Ng. Sau khi bản án nói trên có hiệu lực pháp luật, bà Ng không tự nguyện thi hành bản án. Do đó, Ngân hàng đã làm đơn yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố BMT thi hành bản án dân sự sơ thẩm số 12/2016/DSST ngày 24/5/2016 nói trên. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột đã ban hành Quyết định thi hành án số 1656/ QĐ-CCTHADS, ngày 01/3/2017.

Ngày 01/9/2017 Y1 và bà H1 đã nhận được Quyết định thi hành án đối với đất và nhà Y1 và bà H1 đang ở của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BMT. Vì vậy, ông Y1 và bà H1 mới biết bà Ng đã thế chấp diện tích đất ông bà ký chuyển

nhượng cho bà Ng, để vay tiền Ngân hàng. Do đó, ông Y1 và bà H1 khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y1, bà H1 với bà Ng đã được công chứng số 4185, quyển số 7 ngày 20/7/2012 tại Văn phòng công chứng ĐA là vô hiệu do bị lừa dối. Ngày 08/11/2007, TAND thành phố Buôn Ma Thuột đã thụ lý và giải quyết vụ án. Ngày 29/11/2018 Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã xét xử vụ án và ban hành bản án số 101/2018/DS-ST. Sau khi xét xử sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của ông Y1 đã kháng cáo toàn bộ bản án nói trên.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Sự việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bà Ng vô hiệu, mà đối tượng cụ thể là quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.760m², tại thửa đất số 8321, tờ bản đồ số 31, đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 407422, ngày 08/10/2012 cho bà Huỳnh Thị Mỹ Ng, đã được Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật (bản án dân sự sơ thẩm số 12/2016/DSST ngày 24/5/2016 của TAND thành phố Buôn Ma Thuột đã nêu ở phần trên). Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192 BLTTDS, thì đây là sự việc đã được giải quyết bằng bản án, Quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Do đó căn cứ vào điểm g khoản 1 Điều 217 BLTTDS thì: Tòa án ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự trong các trường hợp sau đây: ... “ g) các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 192 của Bộ luật này mà Tòa án đã thụ lý”. Như vậy TAND thành phố Buôn Ma Thuột đã thụ lý và giải quyết vụ án bằng bản án nói trên là trái với quy định của pháp luật. Vì vậy, cần chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Hủy toàn bộ bản án Dân sự sơ thẩm số 101/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và đình chỉ giải quyết vụ án.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo bổ sung của người kháng cáo tại phiên tòa về việc yêu cầu HĐXX phúc thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Cơ quan Cảnh sát điều tra giải quyết theo thẩm quyền đối với hành vi “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” của bị đơn thấy rằng: Nội dung bổ sung đơn kháng cáo của người kháng cáo đã vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 298 BLDS, HĐXX phúc thẩm không xem xét.

[2.3] Xét quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án Dân sự sơ thẩm số 101/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột là có căn cứ, cần chấp nhận.

[3] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án, nên Ông Y1 và bà H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, mỗi

người được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí do Ông Y1 đã nộp biên lai số AA/2017/0000572 và biên lai số AA/2017/000574 ngày 06/11/2017, của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BMT.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 148; Điều 308; Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Hủy toàn bộ bản án Dân sự sơ thẩm số 101/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và đình chỉ giải quyết vụ án.

[2] Về án phí: Áp dụng khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn án phí, lệ phí Tòa án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Y1 và bà H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí do Ông Y1 đã nộp theo biên lai số AA/2017/0000574 và biên lai số AA/2017/000572 ngày 06/11/2017, của Chi cục thi hành án dân sự thành phố BMT.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Y1 và bà H1 được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, do bà Phạm Thị Bích Ch đã nộp theo biên lai số AA/2017/0011515 ngày 12/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THA thành phố BMT;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký)

Trần Thị Phượng

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên kháng cáo hợp lệ. Do đó vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Xét thấy, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, không có lý do. Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 296 BLTTDS.

Về xác định tư cách tham gia tố tụng: Nhận thấy người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam; Địa chỉ: Số 02, đường Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Tp. Hà Nội; do ông Trịnh Ng Kh, chức vụ: Chủ tịch hội đồng thành viên là người đại diện theo pháp luật. Tuy nhiên cấp sơ thẩm xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh LHP; Địa chỉ: 227 LHP, phường TN, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk; do ông Đào Hồng G – Chức vụ: Giám đốc là người đại diện theo pháp luật là xác định sai tư cách tham gia tố tụng của đương sự. Do đó cấp phúc thẩm xác định lại tư cách tham gia tố tụng của đương sự theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên đây là thiếu sót cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 20/7/2012 ông Y1, bà H1 cùng các con là bà H2, ông Y2 và bà Ng đã đến Văn phòng công chứng ĐA lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 8321, tờ bản đồ số 31, diện tích 1.760m² do UBND huyện KA (nay là huyện Cư Kuin) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: B 947090 ngày 14/07/1993 đứng tên ông Y1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên đã được Văn phòng công chứng ĐA công chứng số: 4185 quyển số 7 ngày 20/7/2012. Gia đình ông Y1 đã giao toàn bộ giấy tờ cho bà Ng đi làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Vì vậy, bà Ng đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 407422, ngày 08/10/2012, đối với diện tích đất nói trên. Hiện tại gia đình ông Y gô đang quản lý sử dụng diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà Ng nêu trên.

Ngày 18/10/2012 bà Ng và ông L đã dùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 407422, ngày 08/10/2012 và GCNQSD đất số R404914 thế chấp để vay Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh LHP, để vay số tiền là 350.000 đồng (trong đó tài sản thế chấp đối với giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 407422 bà Ng nhận chuyển nhượng từ nguyên đơn được vay số tiền 150.000.000 đồng). Do bà Ng ông L vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện yêu cầu TAND thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết buộc bà Ng, ông L phải trả nợ cho Ngân hàng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2016/DSST ngày 24/5/2016 của TAND thành phố Buôn Ma Thuột đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, buộc bà Ng và ông L phải trả cho Ngân hàng số nợ 616.375.000 đồng, trong đó bao gồm cả số tiền bà Ng được vay khi dùng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất đối với diện tích đất bà Ng nhận chuyển nhượng của gia đình ông Y Gô, thửa đất số 8321, tờ bản đồ số 31, đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 407422 đứng tên bà Ng. Ngoài ra, bản án còn tuyên trường hợp bà Ng và ông L không tự nguyện trả nợ Ngân hàng thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án phát mãi đối với tài sản thế chấp, trong đó có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 8321, tờ bản đồ số 31, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 407422 đứng tên bà Ng nói trên. Sau khi bản án nói trên có hiệu lực pháp luật, bà Ng không tự nguyện thi hành bản án. Do đó, Ngân hàng đã làm đơn yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự Thành phố Buôn Ma Thuột thi hành bản án dân sự sơ thẩm số 12/2016/DSST ngày 24/5/2016 nói trên. Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột đã ban hành Quyết định thi hành án số 1656/QĐ-CCTHADS, ngày 01/3/2017.

Ngày 01/9/2017 Y1 và bà H1 đã nhận được Quyết định thi hành án đối với đất và nhà Y1 và bà H1 đang ở của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột. Vì vậy, ông Y1 và bà H1 mới biết bà Ng đã thế chấp diện tích đất ông bà ký chuyển nhượng cho bà Ng, để vay tiền Ngân hàng. Do đó, ông Y1 và bà H1 khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Y1, bà H'pjiêu Bdap với bà Ng đã được công chứng số 4185, quyển số 7 ngày 20/7/2012 tại Văn phòng công chứng ĐA là vô hiệu do bị lừa dối. Ngày 08/11/2007, TAND thành phố Buôn Ma Thuột đã thụ lý và giải quyết vụ án. Ngày 29/11/2018 Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã xét xử vụ án và ban hành bản án số 101/2018/DS-ST. Sau khi xét xử sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của ông Y1 đã kháng cáo toàn bộ bản án nói trên.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Sự việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bà Ng vô hiệu, mà đối tượng cụ thể là quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.760m², tại thửa đất số 8321, tờ bản đồ số 31, đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 407422, ngày 08/10/2012 cho bà

Huỳnh Thị Mỹ Ng, đã được Tòa án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật (bản án dân sự sơ thẩm số 12/2016/DSST ngày 24/5/2016 của TAND thành phố Buôn Ma Thuột đã nêu ở phần trên). Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 192 BLTTDS, thì đây là sự việc đã được giải quyết bằng bản án, Quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án. Do đó căn cứ vào điểm g khoản 1 Điều 217 BLTTDS thì: Tòa án ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự trong các trường hợp sau đây: ... “ g) các trường hợp quy định tại khoản 1 Điều 192 của Bộ luật này mà Tòa án đã thụ lý”. Như vậy TAND thành phố Buôn Ma Thuột đã thụ lý và giải quyết vụ án bằng bản án nói trên là trái với quy định của pháp luật. Vì vậy, cần chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Hủy toàn bộ bản án Dân sự sơ thẩm số 101/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và đình chỉ giải quyết vụ án.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo bổ sung của người kháng cáo tại phiên tòa về việc yêu cầu HĐXX phúc thẩm chuyển hồ sơ vụ án cho Cơ quan Cảnh sát điều tra giải quyết theo thẩm quyền đối với hành vi “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” của bị đơn thấy rằng: Nội dung bổ sung đơn khởi kiện của người kháng cáo đã vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 298 BLDS, HĐXX phúc thẩm không xem xét.

[2.3] Xét quan điểm của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án Dân sự sơ thẩm số 101/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột là có căn cứ, cần chấp nhận.

[3] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án, nên Ông Y1 và bà H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí do Ông Y1 đã nộp biên lai số AA/2017/0000572 và biên lai số AA/2017/000574 ngày 06/11/2017, của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 148; Điều 308; Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận toàn bộ đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - Hủy toàn bộ bản án Dân sự sơ thẩm số 101/2018/DS-ST ngày 29/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk và đình chỉ giải quyết vụ án.

[2] Về án phí: Áp dụng khoản 3 Điều 148; khoản 3 Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn án phí, lệ phí Tòa án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Y1 và bà H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, mỗi người được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí do Ông Y1 đã nộp theo biên lai số AA/2017/0000574 và biên lai số AA/2017/000572 ngày 06/11/2017, của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Y1 và bà H1 được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, do bà Phạm Thị Bích Ch đã nộp theo biên lai số AA/2017/0011515 ngày 12/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Súp
- Chi cục THA huyện Ea Súp;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Phượng

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Chung Văn Công Dân Trần Thị Phương

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Ea Súp
- Chi cục THA huyện Ea Súp;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Phương