

Bản án số: 216/2024/DS-PT

Ngày: 27-6-2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

**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 Lê Tự

Các Thẩm phán: ông Trương Minh Tuấn

ông Phạm Văn Hợp

- Thư ký phiên tòa: bà Đinh Thị Thanh Yên – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:

ông Nguyễn Xuân Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 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 54/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Y K Niê, bà H Niê Hra; cùng trú tại: Buôn W, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Phạm Ngọc T - Văn phòng luật sư N, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: ông Trần Phước Đ; trú tại: tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Tô Tiên D; trú tại: tỉnh Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phan Khắc H - Phó Giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk.

2/ Văn phòng công chứng Đ; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Đặng Thanh Q; trú tại: tỉnh Đắk Lắk.

3/ Ngân hàng thương mại cổ phần B Việt Nam; trụ sở: Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Đặng Hải P - Giám đốc Phòng giao dịch B - Chi nhánh Ngân hàng thương mại cổ phần B Đắk Lắk; địa chỉ: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4/ Ông Trần Đ (Tên khác: S); trú tại: huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

5/ Bà Nguyễn Thị T Q; trú tại: huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Q: ông Tô Tiến D; trú tại: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

6/ Chị D Niê Hra;

7/ Anh Y N Niê Hra;

Cùng trú tại: Buôn W, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của chị D, anh Y N: ông Phạm Ngọc T; địa chỉ: thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người kháng cáo: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP B Việt Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn vợ chồng ông Y K Niê, bà H Niê Hra (viết tắt vợ chồng ông Y K) trình bày:

Năm 2015, vợ chồng ông Y K vay 600.000.000 đồng gốc của Ngân hàng N Việt Nam (Viết tắt N) – Chi nhánh huyện K, Đắk Lắk, khi vay có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt GCNQSDĐ) số AK 564004, thửa số 9, 10, 145, 146, 147, 178, 180, 181, 182, tờ bản đồ số 06 và số 11, tổng diện tích 25.580m² do UBND huyện K cấp ngày 18/8/2008 cho hộ bà H Niê Hra, đất tọa lạc tại Buôn W, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Khoảng tháng 12/2015, bà Vũ Tố Q dùng tiền của bà Q trả nợ thay cho vợ chồng ông Y K 660.000.000 đồng (Bao gồm nợ gốc và nợ lãi) vào N – Chi nhánh huyện K. Lúc này, bà Q là người giữ GCNQSDĐ số AK 564004 nói trên nhưng bà Q bắt vợ chồng ông Y K phải ký nợ thêm 200.000.000 đồng là chi phí sang tên bìa đỏ cho bà Q, việc thỏa thuận này không có giấy tờ gì nên không cung cấp được cho Tòa án. Vợ chồng ông Y K đồng ý ký vào giấy vay của bà Q tổng cộng 860.000.000 đồng và số tiền này đã được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2016/QĐST-DS ngày 20/4/2016, của Tòa án nhân dân huyện K. Hiện nay vợ

chồng ông Y K còn nợ bà Q số tiền 860.000.000 đồng. Quá trình bà Q giao dịch như thế nào vợ chồng ông Y K chỉ biết sau này người giữ GCNQSDĐ số AK 564004 của hộ bà H là bà T (Không biết rõ họ tên và địa chỉ của bà T). Vợ chồng ông Y K có quen biết bà T vì bà T là người chuyên nhận dịch vụ đảo hạn ngân hàng, do bà T đang giữ bìa đồ của vợ chồng ông Y K nên bà T ép tới chuộc lại bìa đồ. Bà T gọi điện thoại cho vợ chồng ông Y K nói đi vay tiền của ông Trần Đ (Tên gọi khác là S), rồi đưa tiền này cho bà T để chuộc lại bìa đồ. Khi đến gặp ông Đ và bà T, ông Đ ép buộc vợ chồng ông Y K ra Văn phòng Công chứng Đ để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Viết tắt HĐCNQSDĐ) cho ông Trần Phước Đ (Là con trai của ông Trần Đ). Vợ chồng ông Y K không đồng ý vì biết giá trị đất và tài sản trên đất thực tế cao hơn 250.000.000 đồng, nhưng ông Đ nói đây chỉ là hợp đồng giả cách để đi vay ngân hàng giúp cho vợ chồng ông Y K và hứa sẽ viết 01 bản cam kết rằng việc chuyển nhượng này không có thật, mục đích chuyển nhượng để ông Đ đi vay tiền giúp, nên vợ chồng ông Y K mới đồng ý lập HĐCNQSDĐ số 8266 quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2016 giữa vợ chồng ông Y K với ông Trần Phước Đ. Tuy nhiên, đến nay ông Đ không chịu viết giấy cam kết.

Khi lập HĐCNQSDĐ tại Văn phòng công chứng Đ ngày 24/8/2016, người nhận chuyển nhượng đất là ông Trần Phước Đ không có mặt nhưng công chứng viên vẫn lập hợp đồng và ký xác nhận công chứng; lúc này chỉ có mặt ông Đ nhưng ông Đ không ký; vợ chồng ông Y K và 02 con là chị D Niê Hra, anh Y N Niê Hra có ký trong hợp đồng. Công chứng xong ông Đ đưa số tiền 250.000.000 đồng cho bà HD Byă, rồi bà HD đưa tiền lại cho bà T. Khoảng 02 ngày sau, bà HD nói vợ chồng ông Y K qua 01 quán cà phê ở thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk để viết Hợp đồng vay tiền ngày 19/8/2016 nội dung vợ chồng ông Y K vay 250.000.000 đồng của ông Trần Đ, hai bên thỏa thuận miệng viết lùì ngày để phù hợp với HĐCNQSDĐ. Khi lập hợp đồng vay không có mặt ông Trần Đ nên ông Đ không ký vào giấy vay; chỉ có mặt bà T và đi theo bà T có lái xe là ông Hiền và bà HD Byă (Là người quen với bà T); bà HD Byă là người viết giấy vay đồng thời ký là người làm chứng. Vợ chồng ông Y K xác định bà T, ông Hiền không biết gì về giao dịch giữa vợ chồng nguyên đơn với ông Đ, ông Đ, không liên quan gì đến việc vay nợ và chuyển nhượng đất trong vụ án này.

Sau khi lập HĐCNQSDĐ, ông Đ đi làm thủ tục để tách GCNQSDĐ số AK 564004 thành 03 GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 19/01/2017 cho ông Trần Phước Đ, gồm: GCNQSDĐ số CG 232464, gồm thửa số 9 diện tích 895m² và thửa số 10 diện tích 7.555m², thuộc tờ bản đồ số 11; GCNQSDĐ số CG 232465, gồm thửa số 180 diện tích 1.215m², thửa số 181 diện tích 4.640m² và thửa số 182 diện tích 640m², thuộc tờ bản đồ số 6; GCNQSDĐ số CG 232466, gồm thửa số 145 diện tích 4.050m², thửa số 146 diện

tích 1.745m², thửa số 147 diện tích 1.430m² và thửa số 178 diện tích 1.760m², thuộc tờ bản đồ số 6. Tổng diện tích 03 GCNQSDĐ là 23.930m². Trước đó, tổng diện tích ban đầu là 25.580m², ngày 23/7/2010 vợ chồng ông Y K có chuyên nhượng diện tích 1.650m² tại thửa số 10, tờ bản đồ số 11 cho ông Phạm H nên tổng diện tích còn lại trong GCNQSDĐ số AK 564004 là 23.930m².

Vợ chồng ông Y K thừa nhận chữ ký trong HĐCNQSDĐ ngày 24/8/2016 và Hợp đồng vay ngày 19/8/2016 nói trên là của vợ chồng ông Y K và 02 con Y N và D, không yêu cầu giám định chữ viết, chữ ký. Ngoài Hợp đồng vay tiền ngày 19/8/2016 vợ chồng ông Y K đã giao nộp cho Tòa án, thì vợ chồng ông Y K không có tài liệu, chứng cứ nào khác.

Vợ chồng ông Y K cho rằng chữ ký viết họ tên Y K, H và điểm chỉ (Dấu vân tay) tại Giấy nhận tiền sang nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất lập ngày 24/8/2016 (BL 49) là tài liệu ông Đ giao nộp cho Tòa án không phải là chữ ký viết họ tên, điểm chỉ của vợ chồng Y K, đồng thời có đơn yêu cầu trưng cầu giám định. Tại kết luận giám định chữ ký và dấu vân tay số 64/PC54 ngày 14/9/2017, của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk (BL 161) xác định “Chữ ký trong Giấy nhận tiền sang nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 24/8/2016 so với chữ ký của Y K Niê, H Niê Hra là cùng một người ký và viết ra, còn dấu vân tay không đủ đặc điểm làm mẫu so sánh nên không tiến hành giám định được”. Mặc dù, kết luận giám định về dấu vân tay không đủ đặc điểm để tiến hành giám định nhưng vợ chồng ông Y K không yêu cầu giám định lại dấu vân tay vì kết luận giám định đã xác định chữ ký là của vợ chồng ông Y K. Hơn nữa, quá trình giao dịch vợ chồng ông Y K cũng không nhớ rõ có ký, điểm chỉ vào giấy nào không. Tuy nhiên, vợ chồng ông Y K cho rằng chữ số “1” và chữ viết “Một tỉ” tại dòng thứ 9, 10 tính từ dưới lên là được viết chèn vào nên yêu cầu giám định chữ số và chữ viết có phải được chèn thêm? Tại Kết luận giám định số 469/C54-P5 ngày 12/12/2017, của Viện khoa học hình sự Tổng cục cảnh sát, kết luận: Chữ số “1” trong số “1.270.000.000đ” và chữ viết “Một tỉ” trong chữ “Một tỉ hai trăm bảy mươi triệu đồng chẵn” trong Giấy nhận tiền sang nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 24/8/2016 đã bị viết chèn thêm; số ban đầu là “270.000.000đ”, chữ ban đầu là “Hai trăm bảy mươi triệu đồng chẵn” (BL 376). Vợ chồng ông Y K xác định Hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2016 chỉ là hợp đồng giả cách để che giấu 01 hợp đồng vay 250.000.000 đồng. Lý do có sự chênh lệch từ số tiền 250.000.000 đồng trong hợp đồng vay ngày 19/8/2016 với số tiền thực tế 270.000.000 đồng trong Giấy nhận tiền sang nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 24/8/2016 là vì vợ chồng ông Y K, vay của ông Đ 250.000.000 đồng để đưa tiền này cho bà T, còn 20.000.000 đồng chênh lệch là chi phí sang tên GCNQSDĐ cho ông Đ, nên khi lập Giấy nhận tiền ngày 24/8/2016 mới ghi thành 270.000.000 đồng. Vợ chồng ông Y K không nhận

1.270.000.000 đồng và 270.000.000 đồng nào từ ông Đ, ông Đ. Ngoài ra, vợ chồng ông Y K thừa nhận còn có quan hệ vay 80.000.000 đồng của ông Đ để trả cho việc thi hành án một bản án dân sự của vợ chồng ông Y K. Nay ông Đ không yêu cầu gì đối với khoản vay 80.000.000 đồng này thì vợ chồng ông Y K cũng không có ý kiến, yêu cầu gì, đề nghị Tòa án không xem xét.

Từ sau khi ký HĐCNQSĐĐ ngày 24/8/2016 đến nay, vợ chồng ông Y K, vẫn là người quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp. Trên diện tích này, vợ chồng ông Y K trồng 1 ha cà phê từ năm 2007 (khoảng trên 1.000 cây cà phê), năm 2015 trồng thêm khoảng 500 trụ tiêu, còn lại là bơ, sầu riêng, mít, xoài, chanh, chuối và hoa màu; sau ngày 24/8/2016 là ngày lập HĐCNQSĐĐ, vợ chồng Y K vẫn tiếp tục tạo lập thêm tài sản trên đất gồm nhiều loại cây trồng như hồ tiêu, cà phê,... Vợ chồng ông Y K cho rằng việc cung cấp bảng kê các loại cây trồng phát sinh trên đất sau khi giao kết HĐCNQSĐĐ ngày 24/8/2016 là không cần thiết nên không cung cấp cho Tòa án và không có yêu cầu gì đối với tài sản tạo lập trên đất sau thời điểm giao kết hợp đồng ngày 24/8/2016; nếu có yêu cầu thì vợ chồng ông Y K sẽ yêu cầu trong một vụ án khác.

Sau khi đo đạc kỹ thuật diện tích đất tranh chấp đã có sự chênh lệch diện tích trong HĐCNQSĐĐ ngày 24/8/2016 từ 23.930m² nay chỉ còn trong thực tế là 15.389,5m². Tại buổi đo đạc ngày 06/10/2017, vợ chồng ông Y K và ông Trần Đ (bố của bị đơn) có mặt đã chỉ mốc giới vị trí đất để Công ty đo đạc tiến hành đo đạc. Vợ chồng ông Y K đồng ý kết quả đo đạc kỹ thuật ngày 06/10/2017 của Công ty đo đạc là đúng mốc giới do các bên chỉ và không yêu cầu Tòa án làm rõ lý do việc biến động diện tích đất nói trên.

Vợ chồng ông Y K cho rằng ông Đ và ông Đ lợi dụng vợ chồng ông bà là người dân tộc thiểu số, hạn chế về hiểu biết pháp luật, điều kiện kinh tế khó khăn cần vay tiền nên ông Đ và ông Đ bằng thủ đoạn lừa dối, ép buộc vợ chồng ông bà ký HĐCNQSĐĐ với cam kết để ông Đ đứng tên GCNQSĐĐ vay vốn ngân hàng được nhiều, sau đó chuyển tên lại cho vợ chồng ông bà nhưng lại chiếm đoạt tài sản của vợ chồng ông bà. Do đó, vợ chồng ông Y K yêu cầu Tòa án tuyên HĐCNQSĐĐ lập ngày 24/8/2016 vô hiệu do giả tạo, lừa dối, ép buộc.

Ngoài ra, vợ chồng ông Trần Phước Đ, bà Nguyễn Thị T Q đã thế chấp 03 GCNQSĐĐ số CG 232464, CG 232465, CG 232466 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 19/01/2017 cho ông Trần Phước Đ tại Ngân hàng thương mại cổ phần B Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch B (gọi tắt là Ngân hàng). Tại thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp thì vợ chồng ông Y K vẫn đang quản lý, sử dụng đất mà không có ý kiến của vợ chồng ông Y K, nên ngày 11/4/2018 vợ chồng ông Y K khởi kiện bổ sung yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp QSĐĐ vô hiệu.

Nay vợ chồng ông Y K, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8266 quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2016 giữa ông Y K Niê, bà H Niê Hra, chị D Niê Hra, anh Y N Niê Hra với ông Trần Phước Đ là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

+ Hủy 03 GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 19/01/2017 cho ông Trần Phước Đ, gồm: GCNQSDĐ số CG 232464, thửa số 9, 10, tờ bản đồ số 11; GCNQSDĐ số CG 232465, thửa số 180, 181, 182, tờ bản đồ số 6; GCNQSDĐ số CG 232466, thửa số 145, 146, 147, 178, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại thị trấn K, huyện K, Đắk Lắk.

+ Yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9008115/HĐBĐ ngày 21/02/2017 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần B Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch B với ông Trần Phước Đ, bà Nguyễn Thị T Q là vô hiệu.

Trong trường hợp Tòa án tuyên HĐCNQSDĐ vô hiệu thì hai bên trả lại cho nhau những gì đã nhận; vợ chồng ông Y K đồng ý trả lại cho ông Đ 250.000.000 đồng là số tiền thực tế đã vay nhưng viết giấy nhận tiền sang nhượng đất và thêm 20.000.000 đồng là tiền thỏa thuận chịu chi phí dịch vụ làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ, còn đất và tài sản trên đất vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông Y K.

Quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Y K yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn tổng cộng 79.300.000 đồng đã có đơn xin rút các yêu cầu này.

Đối với Giấy mượn tiền ngày 23/11/2016 (BL 611) ông Đ cung cấp cho Tòa án có nội dung vợ chồng ông Y K vay mượn của ông Đ số tiền 1.400.000.000 đồng, vợ chồng ông Y K cho rằng đây là tài liệu giả và không biết gì về giấy mượn tiền này, không thừa nhận việc ông Đ cho rằng giấy mượn tiền 1.400.000.000 đồng này có liên quan đến việc chuyển nhượng QSDĐ giữa vợ chồng ông Y K với ông Đ.

Theo đơn phản tố và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Phước Đ là ông Tô Tiến D trình bày:

Ông Trần Phước Đ là con trai ông Trần Đ. Ngày 24/8/2016, ông Trần Phước Đ có nhận chuyển nhượng của hộ ông Y K các thửa đất số 9, 10, 145, 146, 147, 178, 180, 181, 182, tờ bản đồ số 06 và 11 theo GCNQSDĐ số AK 564004 do UBND huyện K cấp ngày 18/8/2008 cho hộ bà H Niê Hra, đất tọa lạc tại Buôn W, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích chuyển nhượng là 23.930m² đất nông nghiệp và toàn bộ tài sản trên đất; giá trị hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng là 250.000.000 đồng và thỏa thuận 20.000.000đ chi phí sang tên, tổng cộng là 270.000.000 đồng. Theo ông Đ trình bày “Nội dung sự việc như thế nào thì tôi không biết chỉ nghe cha tôi là ông Trần Đ nói nhờ vợ chồng tôi đứng tên

còn các thủ tục liên quan đều do ông Đ thực hiện”. Sau đó, ông Đ làm thủ tục tách GCNQSDĐ số AK 564004 đứng tên hộ bà H thành 03 GCNQSDĐ số CG 232464, CG 232465, CG 232466 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 19/01/2017 cho ông Trần Phước Đ.

Do GCNQSDĐ mang tên ông Đ, bà Q nên ngày 21/02/2017, ông Đ gọi ông Đ, bà Q, đến Ngân hàng thương mại cổ phần B Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch B ký vào hợp đồng thế chấp số 01/2017/9008115/HĐBĐ ngày 21/02/2017. Thế chấp toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất theo 03 giấy CNQSDĐ số CG 232464, CG 232465, CG 232466 để vay số tiền 1.200.000.000 đồng. Khi nhận tiền xong ông Đ giao tiền cho ông Đ sử dụng, ông Đ không sử dụng số tiền trên. Ông Đ cũng xác định do đứng tên giúp cho ông Đ nên thừa đất thế nào ông không biết. Khi vay Ngân hàng có xuống kiểm tra, thẩm định tài sản theo quy định. Nay vợ chồng ông Y K khởi kiện theo các yêu cầu trên thì bị đơn không đồng ý. Diện tích chuyển nhượng 23.930m² nay chỉ còn trong thực tế là 15.389,5 m².

Quá trình giải quyết, ông Đ có đơn kiện phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2016 giữa ông Y K Niê, bà H Niê Hra, chị D Niê Hra, anh Y N Niê Hra với ông Trần Phước Đ.

+ Buộc ông Y K Niê, bà H Niê Hra, bà D Niê Hra, ông Y N Niê Hra trả lại toàn bộ diện tích đất 23.930m² và tài sản gắn liền trên đất cho ông Trần Phước Đ, theo 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 232464, CG 232465, CG 232466 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 19/01/2017 cho ông Trần Phước Đ, đất tọa lạc tại Buôn W, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp HĐCNQSDĐ ngày 24/8/2016 bị tuyên vô hiệu, ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng CNQSDĐ vô hiệu trả cho ông 1.270.000.000 đồng cùng với giá trị gia tăng lên của tài sản tranh chấp.

Ngày 02/7/2022 ông Trần Phước Đ rút một phần yêu cầu phản tố chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng CNQSDĐ vô hiệu trả cho ông 270.000.000 đồng cùng với giá trị gia tăng của tài sản tranh chấp theo quy định của pháp luật.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng, ông Đ, bà Q thừa nhận có thể chấp những tài sản trên để vay số tiền 1.200.000.000 đồng của Ngân hàng. Sau khi vay đã đưa toàn bộ số tiền này cho ông Đ sử dụng. Nay đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập - Ngân hàng TMCP B Việt Nam là ông Đặng Hải Phong trình bày:

Ngày 23/01/2018 Ông Trần Phước Đ và Bà Nguyễn Thị T Q có vay vốn tại

Ngân hàng TMCP B Việt Nam – Chi nhánh Đắk Lắk (BIDV Đắk Lắk) theo Hợp đồng tín dụng số 01/2018/7048987/HĐTD ký ngày 23/01/2018, số tiền vay: 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng chẵn), thời hạn vay 11 tháng, lãi suất vay: Cố định 9,5%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn. Để đảm bảo cho khoản vay nói trên Ông Trần Phước Đ và Bà Nguyễn Thị T Q đã thế chấp cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số 01/2017/9008115/HĐBĐ ngày 21/02/2017, gồm 3 QSDĐ số CG 232464 ; CG 232465 và CG 232466 do Sở Tài nguyên và Môi trường Đắk Lắk cấp ngày 19/01/2017 cùng toàn bộ tài sản trên đất. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai Huyện K.

Khoản vay của ông Trần Phước Đ và bà Nguyễn Thị T Q đã quá hạn trả nợ, vi phạm hợp đồng nay Ngân hàng yêu cầu buộc ông Đ, bà Q phải trả nợ cho Ngân hàng. Dư nợ tạm tính đến ngày 29/7/2022, thể như sau:

- + Dư nợ gốc: 1.200.000.000 đồng.
- + Lãi trong hạn: 429.764.390 đồng.
- + Lãi quá hạn: 205.043.839 đồng.

Tổng số tiền: 1.834.808.229 đồng và phải chịu lãi phát sinh từ ngày 30/7/2022 theo quy định cho đến khi trả hết nợ. Trường hợp ông Trần Phước Đ và bà Nguyễn Thị T Q không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng BIDV Đắk Lắk thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi tài sản thế chấp nêu trên để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Trước khi kí kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với ông Đ và bà Q, Ngân hàng có trực tiếp xuống kiểm tra thực địa và định giá tài sản thế chấp. Ông Đ, ông Đ xác định với Ngân hàng họ là những người trực tiếp có toàn quyền quản lý, sử dụng thửa đất nói trên. Tại buổi xem xét, thẩm định và định giá tài sản thế chấp không có bất kỳ ai hay bên thứ ba nào khác có mặt tại lô đất, hoặc thông báo thửa đất đó có tranh chấp. Hợp đồng thế chấp tài sản được ký công chứng ngày 21/02/2017 và được đăng ký thế chấp theo quy định của Pháp luật.

Vì những lẽ trên, ngân hàng hoàn toàn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên hủy 03 GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 19/01/2017 cho ông Trần Phước Đ, gồm: GCNQSDĐ số CG 232464, thửa số 9, 10, tờ bản đồ số 11; GCNQSDĐ số CG 232465, thửa số 180, 181, 182, tờ bản đồ số 6; GCNQSDĐ số CG 232466, thửa số 145, 146, 147, 178, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk và Hợp đồng thế chấp QSDĐ số 01/2017/ 9008115/HĐBĐ ngày 21/02/2017 ký giữa Ngân hàng TMCP B Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk với ông Trần Phước Đ, bà Nguyễn Thị T Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ (Tên khác: S) trình

bày:

Vào tháng 7/2016 vợ chồng ông Y K đến vay tiền của tôi, nhưng tôi yêu cầu vợ chồng ông Y K phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới cho vay, vợ chồng ông Y K đồng ý. Ngày 24/8/2016, vợ chồng ông Y K cùng các con là H' Duyên, Y N đến phòng công chứng Đ ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất theo GCNQSDĐ số AK 564004 do UBND huyện K cấp ngày 18/8/2008, tôi không đứng tên mà nhờ con là Trần Phước Đ đứng tên người nhận chuyển nhượng đất, tôi đã giao cho vợ chồng ông Y K. (bao gồm 250.000.000 đồng trả theo hợp đồng, 20.000.000 thỏa thuận phí sang tên). Sau đó làm thủ tục chuyển quyền sở hữu thì bị ngăn chặn của cơ quan thi hành án. Tôi đã đưa tiền cho vợ chồng ông Y K vay số tiền 1.400.000.000 đồng để trả các khoản nợ (trong đó có khoản tiền 860.000.000 đồng vợ chồng ông Y K Niê phải trả nợ cho bà Vũ Tố Q tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K). Sau khi trả nợ cho bà Q thì được cơ quan Thi hành án huyện K tháo dỡ lệnh kê biên. Khi đó, các bên đã tiến hành chỉ ranh giới, vị trí của thửa đất, tôi làm thủ tục chuyển quyền sở hữu toàn bộ diện tích đất trên cho con trai tôi là Trần Phước Đ và tách GCNQSDĐ số AK 564004 thành 03 GCNQSDĐ số CG 232464; số CG 232465 và số CG 232466 .

Nay tôi có ý kiến như sau: Tôi thừa nhận có nhờ chị Y chèn thêm số 1 trước số 270.000.000 thành 1.270.000.000 đồng và viết chữ “ một tỉ” vào trước dòng chữ “ hai trăm bảy mươi triệu đồng chẵn”. Trong giấy biên nhận sang nhượng đất, nguyên nhân viết thêm này là do khi nguyên đơn khởi kiện tôi bị thất lạc giấy cho vợ chồng ông Y K vay số tiền 1.400.000.000 đồng nên viết chèn thêm cho phù hợp.

Sau khi đất sang tên chủ sở hữu Trần Phước Đ tôi nhờ Đ đi vay Ngân hàng 1.200.000.000 đồng để trả nợ cho những người tôi đã vay tiền để đưa cho vợ chồng ông Y K trả nợ. Nay quá hạn trả nợ cho ngân hàng nhưng tôi không có tiền trả, nên tôi đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp tuyên hợp đồng vô hiệu, tôi đề nghị Toà án tuyên buộc vợ chồng ông Y K và các con trả cho tôi 1.670.000.000 đồng (gồm 1.400.000.000 đồng tiền vay và 270.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất) và lãi suất theo quy định pháp luật để tôi trả nợ cho Ngân hàng. Trường hợp vợ chồng ông Y K không trả nợ đề nghị phát mãi tài sản thế chấp để thu hồi nợ cho nhà nước.

Người đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T Q là ông Tô Tiến D trình bày:

Bà Q thống nhất với phần trình bày của chồng là ông Trần Phước Đ. Nay vợ chồng ông Y K khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9008115/HĐBĐ ngày 21/02/2017 vô hiệu thì bà Q không đồng ý.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đ là bà Đặng Thanh Q trình bày:

Ngày 24/8/2016, Văn phòng công chứng Đ nhận được yêu cầu công chứng của vợ chồng ông Y K Niê và ông Trần Phước Đ về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số AK 564004, thửa số 9, 10, 145, 146, 147, 178, 180, 181, 182, tờ bản đồ số 06 và 11, tổng diện tích 25.580m² do UBND huyện K cấp ngày 18/8/2008 cho hộ bà H Niê Hra, đất tọa lạc tại Buôn W, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Văn phòng công chứng đã yêu cầu các bên xuất trình các giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng. Nhận thấy, đã đầy đủ tính pháp lý; các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái với đạo đức xã hội; trước và sau thời điểm công chứng hợp đồng, Văn phòng công chứng Đ không nhận được bất kỳ thông tin ngăn chặn của cá nhân, tổ chức nào đối với tài sản nói trên. Do đó, Văn phòng công chứng Đ đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8266 quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2016 giữa vợ chồng ông Y K Niê, bà H Niê Hra, chị D Niê Hra, anh Y N Niê Hra với ông Trần Phước Đ theo yêu cầu của các bên. Nay vợ chồng ông Y K yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8266 quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2016 là vô hiệu thì Văn phòng công chứng Đ không đồng ý vì Văn phòng công chứng Đ đã công chứng HĐCNQSDĐ nói trên đúng với quy định pháp luật.

Khi hai bên đương sự đến giao dịch công chứng, vợ chồng ông Y K và ông Đ xác nhận có chuyển nhượng các thửa 9, 10, tờ bản đồ số 11; thửa số 180, 181, 182, 178, 145, 146, 147, tờ bản đồ số 6, tổng diện tích chuyển nhượng 23.930m². Tuy nhiên, do nhân viên văn phòng có sai sót về đánh máy nên đã đánh máy thiếu thửa số 10, tờ bản đồ số 11 vào hợp đồng công chứng nói trên. Sau đó, các bên đương sự yêu cầu bổ sung thông tin bị thiếu vào HĐCNQSDĐ để nộp hồ sơ cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K yêu cầu thực hiện thủ tục sang tên cho ông Đ. Văn phòng công chứng Đ đã kiểm tra lại và bổ sung thêm thửa số 10 vào HĐCNQSDĐ theo đúng như GCNQSDĐ số AK 564004, do UBND huyện K cấp ngày 18/8/2008 cấp cho hộ bà H. Việc bổ sung này có xác nhận của công chứng viên và đóng dấu của Văn phòng công chứng Đ.

Đối với các yêu cầu khác của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và các vấn đề khác trong vụ án, Văn phòng công chứng Đ không có ý kiến gì.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk là ông Phan Khắc Hùng trình bày:

Về nguồn gốc đất: Hộ bà H Niê Hra được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 564004 ngày 18/8/2008 đối với tổng diện tích 25.580m², thửa số 9, 10, 145, 146, 147, 178, 180, 181, 182, tờ bản đồ số 06 và số 11, đất tại thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Trong quá trình sử dụng đất, hộ bà H đã chuyển nhượng diện tích 1.650m² tại thửa số 10, tờ bản đồ số 11 và được

UBND huyện K xác nhận ngày 23/7/2010 tại trang 04 của GCNQSDĐ nói trên, tổng diện tích đất còn lại trong GCNQĐĐ số AK 564004 là 23.930m².

Ngày 24/8/2016, hộ bà H chuyển nhượng cho ông Trần Phước Đ các thửa đất số 9, 10, 145, 146, 147, 178, 180, 181, 182, tờ bản đồ số 06 và số 11, diện tích 23.930m² đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8266 quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2016 được Văn phòng công chứng Đ công chứng theo quy định pháp luật.

Ngày 16/12/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà H Niê Hra cho ông Trần Phước Đ, hồ sơ gồm có: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 564004, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8266 quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2016 đã được công chứng. Sau khi kiểm tra hồ sơ, ngày 05/01/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K lập Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 22/VPĐK gửi đến Chi cục thuế huyện K. Ngày 10/01/2017, Chi cục thuế huyện K có Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số 52/2-1/TB-CCT gửi ông Đ và Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân số 52/2-2/TB-CCT gửi bà H. Căn cứ giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 0261067 và số 0260982 ngày 10/01/2017 của các hộ trên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K chuyển hồ sơ trình ký cấp GCNQSDĐ đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 19/01/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Phước Đ, gồm: GCNQSDĐ số CG 232464, gồm thửa số 9 diện tích 895m² và thửa số 10 diện tích 7.555m², thuộc tờ bản đồ số 11; GCNQSDĐ số CG 232465, gồm thửa số 180 diện tích 1.215m², thửa số 181 diện tích 4.640m² và thửa số 182 diện tích 640m², thuộc tờ bản đồ số 6; GCNQSDĐ số CG 232466, gồm thửa số 145 diện tích 4.050m², thửa số 146 diện tích 1.745m², thửa số 147 diện tích 1.430m² và thửa số 178 diện tích 1.760m², thuộc tờ bản đồ số 6.

Qua kiểm tra hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, nhận thấy: Việc tiếp nhận và giải quyết thủ tục đúng thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; Tại thời điểm làm thủ tục chuyển nhượng, hồ sơ đủ điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013 như có GCNQSDĐ, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, còn trong thời hạn sử dụng đất; Thành phần hồ sơ đầy đủ theo khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, gồm: Hợp đồng CNQSDĐ đã có công chứng và GCNQSDĐ đã cấp nêu trên, chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Do đó, hộ bà H có đủ điều kiện chuyển nhượng QSDĐ cho

ông Đ, việc thụ lý, giải quyết hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ của hộ bà H với ông Đ và việc cấp GCNQSDĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án giữ nguyên 03 GCNQSDĐ số CG 232464, CG 232465, CG 232466 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 19/01/2017 cho ông Trần Phước Đ.

Sở Tài nguyên và Môi trường xác định khi thực hiện cấp GCNQSDĐ cho ông Đ, Sở Tài nguyên và Môi trường không tiến hành kiểm tra, đo đạc trên thực địa vì người nhận chuyển nhượng là ông Đ chỉ đề nghị cấp đổi lại GCNQSDĐ theo nội dung của GCNQSDĐ cũ số AK 564004 do UBND huyện K cấp ngày 18/8/2008 cho hộ bà H Niê Hra, mà không có đơn yêu cầu đo đạc lại và xác minh, thẩm định tình hình biến động diện tích đất, nên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk chỉ cấp GCNQSDĐ cho ông Đ theo GCNQSDĐ cũ số AK 564004.

Đối với nội dung bổ sung thửa số 10, tờ bản đồ số 11 trong HĐCNQSDĐ: Sau khi Văn phòng công chứng Đ bổ sung thêm nội dung thửa số 10, tờ bản đồ số 11 vào HĐCNQSDĐ ngày 24/8/2016 và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K đã chuyển hồ sơ xác minh đến Sở Tài nguyên và Môi trường, thì Sở Tài nguyên và Môi trường đã cấp lại 03 GCNQSDĐ nói trên cho ông Trần Phước Đ theo HĐCNQSDĐ ngày 24/8/2016 giữa vợ chồng ông Y K và 02 con với ông Trần Phước Đ (Đã có bổ sung thửa số 10) theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật.

Tại bản trích đo địa chính thửa đất ngày 24/10/2017 của Công ty TNHH đo đạc – Tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk đo đạc là không đúng vị trí đất như trong bản đồ cũ và mới của huyện K. Theo sơ đồ quản lý đất của huyện K thì chỉ có thửa số 10, tờ bản đồ số 11 là giáp với mặt đường, còn các thửa đất còn lại không giáp đường; nhưng tại trích đo địa chính thửa đất ngày 24/10/2017 lại thể hiện thửa số 10, tờ bản đồ số 11 và các thửa có số cũ 180, 181, 182, 178, 145, 146, 147, tờ bản đồ số 6 đều giáp đường. Như vậy, vị trí các thửa đất đo đạc trong trích đo địa chính thửa đất ngày 24/10/2017 của Công ty TNHH đo đạc – Tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk được đo theo việc chỉ mốc giới của các đương sự là không đúng với vị trí trong sơ đồ quản lý đất của huyện K và không đúng với vị trí các thửa đất ông Trần Phước Đ được cấp trong 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Đối với khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên Hợp đồng CNQSDĐ và Hợp đồng thế chấp QSDĐ vô hiệu không thuộc thẩm quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường. Trong trường hợp các bên cố tình làm sai các nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu thì Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ xử lý các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nói trên theo quy định pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn và các vấn đề khác trong vụ án thì Sở Tài nguyên và Môi trường không có ý kiến gì.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị D Niê Hra, anh Y N Niê Hra (Con của ông Y K, bà H) là ông Phạm Ngọc Tuấn trình bày:

Chị D Niê Hra, anh Y N Niê Hra thống nhất với toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn ông Y K, bà H. Đề nghị Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, bác yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng.

Người làm chứng bà HD Byã trình bày:

Vợ chồng bà làm nghề lái xe dịch vụ, vào tháng 7/2016 vợ chồng ông Y K có đi nhờ xe của gia đình bà, sau đó xin số điện thoại, khoảng 3 -4 ngày sau ông Y K có đến nhà tôi để vay tiền, do không có tiền cho vay nên tôi giới thiệu đến nhà ông Trần Đ để vay tiền, vợ chồng ông Y K nhờ tôi dẫn đến nhà ông Trần Đ vay tiền. Ngày 24/8/2016 ông Y K mời tôi đến gần Văn phòng công chứng Đ để uống cà phê. Tại đây, tôi thấy vợ chồng Y K và 02 con của Y K, ông Đ, bà Y cùng vào Văn phòng công chứng Đ ký giấy tờ và thấy ông Đ, bà Y đưa tiền cho vợ chồng Y K nhưng đưa cho nhau bao nhiêu thì tôi không biết. Ngày 25/8/2016, ông Y K hỏi tôi có đi xuống Ea H'leo thì ghé qua Buôn Hồ, vợ chồng Y K nhờ tôi ký trước vào mẫu giấy in sẵn là người làm chứng, bà đã ký và đưa lại cho ông Y K.

Người làm chứng bà Vũ Tố Q trình bày:

Năm 2015, tôi có cho vợ chồng ông Y K vay 860.000.000 đồng để trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp Chi nhánh huyện K, Đăk Lăk. Mục đích để đáo hạn ngân hàng, sau khi trả tiền Ngân hàng trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 564004 cho vợ chồng Y K, thì vợ chồng ông Y K không vay tiền để trả nợ cho tôi nên tôi đã khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện K giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2016/ QĐST-DS ngày 20/4/2016. Sau đó, tôi làm đơn yêu cầu thi hành án, được Chi cục thi hành án huyện K ra quyết định THA theo yêu cầu. Ngày 22/12/2016 vợ chồng ông Y K đã trả đủ số tiền 860.000.000 đồng cho tôi, còn tiền ở đâu để trả thì bà không biết. Bà cũng không quen biết và không có mối quan hệ nào với ông Đ, bà Y, bà HD, ông Lợi, bà T;

Người làm chứng bà Đặng Thị Kim Y trình bày:

Ngày 24/8/2016, bà Y có chứng kiến việc ông Đ giao cho vợ chồng ông Y K 270.000.000 đồng. Khoảng 10 ngày sau vợ chồng Y K và ông Trần Đ đến nhà riêng của bà nhờ viết hộ “giấy nhận tiền sang nhượng đất và tài sản trên đất” đề ngày 24/8/2016 cho trùng với ngày giao tiền. Nội dung vợ chồng Y K, H' Mết nhận đủ số tiền sang nhượng quyền sử dụng đất bằng số 270.000.000 đồng, Bằng chữ “ hai trăm bảy mươi triệu đồng chẵn”. Sau này khi vợ chồng Y K khởi kiện thì ông Trần Đ có nhờ tôi viết thêm số 1 vào trước số 270.000.000đ và viết

chữ “ một tí” vào trước dòng chữ“ hai trăm bảy mươi triệu đồng chẵn” ông Đ không nói mục đích của việc viết thêm.

Tài liệu, Chứng cứ Chi cục thi hành án dân sự huyện K cung cấp:

Căn cứ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2016/QĐST-DS ngày 20/4/2016, của Tòa án nhân dân huyện K.Theo quyết định thì vợ chồng ông Y K nợ của bà Q số tiền 860.000.000 đồng. Ngày 22/4/2016 bà Vũ Tố Q có đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 25/4/2016 Chi cục thi hành án dân sự huyện K ra quyết định số 659 thi hành án theo yêu cầu của bà Q, cùng ngày hộ gia đình vợ chồng ông Y K và 02 con là H' Duyên và Y N thỏa thuận giao 03 lô đất theo GCNQSD đất số B156997 diện tích 4.280m²; GCNQSD đất số P13473 diện tích 11.070m² và GCNQSD đất số 564004 diện tích 23.930m² để khấu trừ các khoản nợ cho bà Q việc thỏa thuận giữa các bên có sự chứng kiến của chấp hành viên Trần Thị Hoài Phi vào ngày 26/4/2016. Nhưng sau đó vợ chồng ông Y K không giao các GCNQSD đất nói trên theo thỏa thuận để cho bà Q đi làm thủ tục cấp GCNQSD đất. Ngày 22/12/2016 vợ chồng ông Y K mang 860.000.000 đồng đến Chi cục thi hành án dân sự huyện K trả cho bà Q. Ngày 23/12/2016, Chi cục thi hành án dân sự huyện K ra Quyết định số 06 về việc đình chỉ thi hành án.

Tổng giá trị tài sản của 09 thửa đất theo Kết luận định giá tài sản ngày 25/12/2020 là 2.412.900.000 đồng (hai tỉ, bốn trăm mười hai triệu chín trăm nghìn đồng)

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 144; Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; khoản 1, khoản 2 Điều 161; Điều 162; khoản 1 Điều 165; Điều 166; Điều 210; Điều 229, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122; Điều 127; Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 317; khoản 2 Điều 357; Điều 468; Điều 688; Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; các khoản 2, khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y K Niê, bà H Niê Hra.

Tuyên Hợ đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8266 quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2016 giữa ông Y K Niê, bà H Niê Hra, chị D Niê Hra, anh Y N Niê Hra với ông Trần Phước Đ là vô hiệu do giả tạo.

Tuyên hủy giá trị pháp lý của 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 19/01/2017 cho ông Trần Phước Đ, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 232464, thửa số 9, 10,

tờ bản đồ số 11; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 232465, thửa số 180, 181, 182, tờ bản đồ số 6; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 232466, thửa số 145, 146, 147, 178, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Buôn W, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9008115/HĐBD ngày 21/02/2017 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần B Việt Nam với ông Trần Phước Đ, bà Nguyễn Thị T Q là vô hiệu.

Ông Y K Niê, bà H Niê Hra có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo đúng diện tích thực tế đang quản lý, sử dụng theo định pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Phước Đ về việc:

Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8266 quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2016 giữa ông Y K Niê, bà H Niê Hra, chị D Niê Hra, anh Y N Niê Hra với ông Trần Phước Đ;

Yêu cầu ông Y K Niê, bà H Niê Hra, bà D Niê Hra, ông Y N Niê Hra trả lại toàn bộ diện tích đất 23.930m² và tài sản gắn liền trên đất cho ông Trần Phước Đ, theo 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 232464, CG 232465, CG 232466 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 19/01/2017 cho ông Trần Phước Đ, đất tọa lạc tại Buôn W, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Y K Niê, bà H Niê Hra có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo đúng diện tích thực tế đang quản lý, sử dụng theo định pháp luật.

3. Về xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Đình chỉ một phần đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông Y K Niê, bà H Niê Hra đối với yêu cầu ông Trần Phước Đ phải bồi thường thiệt hại 79.300.000 đồng (Bảy mươi chín triệu ba trăm nghìn đồng).

Đình chỉ một phần đối với yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của bị đơn ông Trần Phước Đ đối với yêu cầu buộc vợ chồng ông Y K Niê, bà H Niê Hra phải trả lại 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) giá trị hợp đồng .

Chấp nhận một phần yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của các bên đương sự:

Vợ chồng ông Y K Niê, bà H Niê Hra thỏa thuận trả cho ông Trần Phước Đ 270.000.000 đồng tiền gốc.

Buộc ông Y K Niê, bà H Niê Hra phải trả 159.484.500 đồng tiền lãi cho ông Trần Phước Đ. Tổng số tiền gốc và lãi ông Y K Niê, bà H Niê Hra phải trả cho ông Trần Phước Đ là 429.484.500 đ (Bốn trăm hai mươi chín triệu bốn trăm tám mươi tư nghìn năm trăm đồng).

Áp dụng khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để tính lãi suất chậm trả khi có đơn yêu cầu thi hành án.

Bác yêu cầu của bị đơn ông Trần Phước Đ về việc yêu cầu vợ chồng ông Y K Niê, bà H Niê Hra phải bồi thường thiệt hại giá trị tài sản tăng lên với số tiền 911.965.500 đ (*Chín trăm mười một triệu, chín trăm sáu mươi lăm nghìn năm trăm đồng*).

4. Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP B Việt Nam:

- Ông Trần Phước Đ phải trả nợ cho Ngân hàng TMCP B Việt Nam số tiền tính đến ngày 29/7/2022, bao gồm:

- Nợ gốc: 1.200.000.000 đồng; Lãi trong hạn: 429.764.390 đồng; Lãi quá hạn: 205.043.839 đồng. Tổng số tiền: 1.834.808.229 đ (*Một tỉ, tám trăm ba mươi tư triệu, tám trăm lẻ tám nghìn, hai trăm hai mươi chín đồng*) và phải chịu lãi phát sinh từ ngày 30/7/2022 theo quy định cho đến khi trả hết nợ thời gian trả nợ chậm nhất vào ngày 29/9/2022.

- Bác yêu cầu của Ngân hàng TMCP B Việt Nam về việc công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9008115/HĐBĐ ngày 21/02/2017 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần B Việt Nam với ông Trần Phước Đ, bà Nguyễn Thị T Q.

- Buộc Ngân hàng phải trả lại 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 232464, CG 232465, CG 232466 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 19/01/2017 cho ông Trần Phước Đ để hủy bỏ giá trị pháp lý theo quy định.

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

Kháng cáo

Ngày 12/8/2022, Ngân hàng TMCP B Việt Nam nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của ông ông Y K Niê, bà H Niê Hra về việc huỷ hợp đồng thế chấp đã ký giữa Ngân hàng và ông, bà Trần Phước Đ, Nguyễn Thị T Q; chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng về việc công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9008115/HĐBĐ ngày 21/02/2017 giữa Ngân hàng và ông, bà Trần Phước Đ, Nguyễn Thị T Q có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ngân hàng TMCP B Việt Nam giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Toà án cấp sơ thẩm đã xét xử vụ án có căn cứ và đúng pháp luật; kháng cáo của Ngân hàng TMCP B Việt Nam là không có cơ sở, không có chứng cứ mới làm thay đổi bản chất nội dung vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn

cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP B Việt Nam về yêu cầu công nhận Hợp đồng thế chấp QSDĐ được ký kết giữa vợ chồng ông Đ, bà Q với Ngân hàng TMCP B Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch B có hiệu lực pháp luật, thấy rằng:

[2] Để đảm bảo cho khoản vay 1.200.000.000 đồng tại Hợp đồng tín dụng số 01/2018/7048987/HĐTD ngày 23/01/2018, ông Đ, bà Q ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9008115/HĐBĐ ngày 21/02/2017 thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất diện tích 23.930m² thuộc 03 GCNQSDĐ số CG 232464, CG 232465, CG 232466 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 19/01/2017 cho ông Trần Phước Đ. Hợp đồng thế chấp có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm nên đúng về hình thức.

[3] Tại Biên bản làm việc ngày 11/5/2018 (bút lục 547), đại diện Ngân hàng trình bày: khi Ngân hàng kiểm tra có ông Trần Đ (bố của ông Đ) chỉ mốc giới, ranh giới diện tích đất trước khi nhận thế chấp tài sản, trong khi ông Đ không phải là người ký hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất, ông Đ cũng không phải là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Do đó, khi nhận thế chấp tài sản, Ngân hàng không phát hiện vợ chồng ông Y K vẫn là người trực tiếp quản lý và sử dụng đất để canh tác trồng các loại cây tiêu, bơ, xoài, sầu riêng và sau khi ký hợp đồng thế chấp, vợ chồng ông Y K đã tạo lập thêm nhiều cây trồng trên đất mà không có sự phản đối từ ông Đ cũng như Ngân hàng. Vì vậy, chưa đủ cơ sở để xác định Ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo qui định tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 và Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21/02/2017 giữa ông Đ, bà Q với Ngân hàng là có căn cứ. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng yêu cầu xác định hợp đồng thế chấp có hiệu lực pháp luật.

[4] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo nên không xét, giữ nguyên.

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng TMCP B Việt Nam phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của Ngân hàng TMCP B Việt Nam.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 29/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.
3. Án phí phúc thẩm:

Ngân hàng TMCP B Việt Nam phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000đ, đã nộp tại biên lai số 0021868 ngày 26/8/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Tự