TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 250/2024/DS-PT

Ngày 28/6 và ngày 12/8/2024

"*V/v: Tranh chấp quyền sở hữu tài sản"*

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 toạ phiên toà: Ông Trần Duy Tuấn.

Các thẩm phán: Bà Đinh Thị Tuyết, ông Vũ Văn Tú.

- Thư ký phiên toà: Bà Khổng Thị Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa*:** Ông Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 và ngày 12 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 517/2023/DS – PT ngày 28/12/2023 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, thế chấp, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*"*"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 112/QĐ- PT ngày 22 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị L; địa chỉ: TDP F, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Quang C- Luật sư thuộc Công ty L1, chi nhánh H2- Đoàn luật sư tỉnh P (có mặt).

- Bị đơn*:* Ông Nguyễn Ngọc Â; địa chỉ: Thôn T 6, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Triệu Minh T; địa chỉ: TDP A, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bà Phạm Thị V; địa chỉ: TDP A, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Phạm Thị L; địa chỉ: TDP F, phường A, thị xã B, Đắk Lắk (có mặt)

3. Ngân Hàng N – Chi nhánh B1; địa chỉ: C P, phường T, TP B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Nguyễn Văn P; địa chỉ: C P, phường T, TP B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng:

- Ông Dương Thanh M, Luật sư thuộc Đoàn luật sư T4 (vắng mặt).

- Bà Hà Thị Mai H, Luật sư thuộc Đoàn luật sư T4; địa chỉ liên hệ: 16-12, T, The sun A, 28 đường M, phường A, Thành phố T, TP Hồ Chí Minh (vắng mặt).

4. Ông Phạm Văn T1, bà Hà Thị T2; địa chỉ: Số B T, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

5. UBND Thị xã B; địa chỉ: B T, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Y Čing M1. Chức vụ: Phó chủ tịch (vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Võ Lê Mạnh H1 – Trưởng phòng tài nguyên và môi trường thị xã B; địa chỉ: B T, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

6. Phòng C2, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trọng V1- Chức vụ Trưởng phòng; địa chỉ: B Q, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Phạm Thị L, ông Triệu Minh T, bà Nguyễn Thị V2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đình B trình bày:

Vợ chồng bà L, ông T là chủ sử dụng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 07, diện tích 513m^2 (trong đó: 300m^2 đất ở +213m^2 đất trồng cây lâu năm) địa chỉ thửa đất, phường A, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk; đất được Ủy ban nhân dân huyện K (thị xã B) cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 621477 vào sổ số H 07190 ngày 27/12/2007 mang tên hộ ông Triệu Minh T, bà Phạm Thị L. Tuy nhiên hiện bà L phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình đã được sang tên cho ông Â và được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 104395 ngày 19/4/2010, mang tên Nguyễn Ngọc Â.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nói trên giữa bên chuyển nhượng là: Vợ chồng ông T, bà L và bà Nguyễn Thị V2 (mẹ ông T) và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc Â, được phòng C2, tỉnh Đăk Lăk ký công chứng vào ngày 8/4/2010. Tuy nhiên chữ ký, dấu vân tay trong hợp đồng nói trên mang tên vợ chồng ông bà là giả mạo, vợ

chồng ông bà không ký, không điểm chỉ và không biết việc chuyển nhượng nói trên, hiện nay bà L đang quản lý và sử dụng quyền sử dụng đất này. Vợ chồng tôi hiện nay đã ly hôn với nhau.

Nay bà L khởi kiện, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Triệu Minh T yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ giải quyết.

1.Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/4/2010 tại phòng C2, tỉnh Đăk Lăk giữa bên chuyển nhượng là bà L, ông T, bà Nguyễn Thị V2 (mẹ ông T) và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Ngọc Â, vô hiệu;

2. Hủy giá trị pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 104 395, do ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 19/4/2010 mang tên Nguyễn Ngọc Â.

Đề nghị tòa án kiến nghị đến ủy ban nhân dân thị xã B cho phép ông T, bà L làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất nói trên.

- Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Ngọc Â trình bày:

Ông Â và ông T, bà L và bà V2 không có mối quan hệ quyen biết gì với nhau. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/4/2010, tại phòng C2, tỉnh Đắk Lắk, giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị L, ông Triệu Minh T, bà Nguyễn Thị V2; bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc Â, thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 07, diện tích 513m (trong đó 300m2 đất ở, 213m2 đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, đất được Ủy ban nhân huyện K (nay là thị xã B), cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 621477, ngày 27/12/2007 mang tên hộ ông Triệu Minh T, bà Phạm Thị L thì ông Â là người ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. Tuy nhiên mọi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất này do ông Nguyễn Ngọc C1 (bố ông Â) thực hiện, tuy nhiên ông C1 đã mất vào năm 2013. Hiện nay ông Â không giữ tài liệu giấy tờ gì liên quan đến quyền sử dụng đất này.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 8/4/2010 tại phòng C2, tỉnh Đăk Lăk giữa bên chuyển nhượng là bà L, ông T, bà Nguyễn Thị V2 (mẹ ông T) và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc Â, vô hiệu và Hủy giá trị pháp lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 104 395, do ủy ban nhân dân thị xã B cấp ngày 19/4/2010 mang tên Nguyễn Ngọc Â, thì tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Quá trình giải quyết vụ án: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị V: Đồng ý với ý kiến của bà L, không bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn P đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N, Chi nhánh B1 trình bày:

Ngày 05/5/2011 bà Hà Thị T2 và ông Phạm Văn T1 ký hợp đồng tín dụng số 5219-LAV-201100249 với Ngân hàng N, Chi nhánh T5 (nay là A1 Chi nhánh B1) để vay số tiền là 1.500.000.000 đồng. Ngày 18/7/2012, bà Hà Thị T2 và ông Phạm Văn T1 tiếp tục ký hợp đồng tín dụng số 5219-LAV-201200381 để vay số tiền là 600.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông T1, bà T2 và ông Nguyễn Ngọc Â đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ 3 số 220041/10TC, để thế chấp tài là: quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 104395, do UBND thị xã B ngày 19/4/2010 cho ông Nguyễn Ngọc Â. Tính đến ngày 22/8/2023, bà T2 và ông T1 còn nợ tại A1 Chi nhánh B1 số tiền là 2.409.832.500 đồng, cụ thể: HĐTD số 5219-LAV-201100249 ngày 05/5/2011 ông T1 và bà T2 còn nợ Ngân hàng số tiền 1.481.701.500 đồng, (trong đó nợ gốc: 900.000.000 đồng, nợ lãi: 581.701.500 đồng). HĐTD số 5219-LAV-201200381 ngày 18/7/2012, ông T1 và bà T2 còn nợ Ngân hàng số tiền 928.131.000 đồng (trong đó nợ gốc: 600.000.000 đồng, nợ lãi: 328.131.000 đồng). Nay A1 Chi nhánh B1 yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ giải quyết buộc bà Hà Thị T2 và ông Phạm Văn T1 có nghĩa vụ trả nợ cho cho Ngân hàng tổng số tiền là 2.409.832.500 đồng, cụ thể như trên và tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận đến khi ông bà trả hết nợ gốc cho Ngân Hàng.

Trường hợp bà Hà Thị T2 và ông Phạm Văn T1 không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ nói trên thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi Tài Sản Thế Chấp theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ 3 số 220041/10TC ngày 20/4/2010, theo quy định pháp luật để thu hồi nợ cho Ngân hàng.

Ngân hàng nhận thế chấp dựa trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 104395 hợp pháp được cấp cho ông Nguyễn Ngọc Â. Do đó, trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên vô hiệu và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 104395 bị hủy, thì Ngân hàng đề nghị Tòa án xem xét, tuyên buộc những Cơ quan liên quan đến việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 104395 gồm Phòng C2, tỉnh Đắk Lắk và UBND thị xã B, tỉnh Đắk Lắk bồi thường thiệt hại cho Ngân hàng. Số tiền bồi thường tương ứng với giá trị khoản nợ nêu trên.

Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn bà Phạm Thị L thì ông P có ý kiến như sau. Ngày 08/4/2010, ông Triệu Minh T cùng vợ là bà Phạm Thị L và mẹ là bà Nguyễn Thị V2 đã ký kết với ông Nguyễn Ngọc Â Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản chuyển nhượng là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 510; tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 621477, số vào sổ cấp GCN: H007190 do UBND huyện K cấp ngày 27/12/2007. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn Ngọc Â đã được cấp GCN số BA104395, sau đó ông Â đã thế chấp tài sản này cho Ngân hàng theo hợp đồng thế chấp số 220041. Theo yêu cầu khởi kiện và quá trình làm việc bà L cho rằng rằng toàn bộ chữ ký, dấu vân tay trong Hợp đồng chuyển nhượng là giả mạo. Tuy nhiên, hồ sơ thể hiện Hợp đồng chuyển nhượng có đầy đủ chữ ký và điểm chỉ của các thành viên bên chuyển nhượng và chữ ký, điểm chỉ của bên nhận chuyển nhượng; kết quả xác minh, giám định cho thấy nguyên đơn đang đưa ra yêu cầu không có cơ sở.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng đã được xác lập hợp pháp, theo đúng quy

định của pháp luật, bảo đảm các điều kiện và thực hiện đầy đủ các thủ tục để phát sinh hiệu lực. Do đó, việc bà L cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng là giả mạo, bên chuyển nhượng không ký, không điểm chỉ là không có cơ sở.

- Quá trình giải quyết vụ án Người có quyền và nghĩa vụ liên quan, bà Hà Thị T2, trình bày:

Ngày 05/5/2011, tôi và chồng tôi có ký hợp đồng tín dụng số 5219-LAV-201100249 với Ngân hàng N – Chi nhánh T5 (nay là A1 Chi nhánh B1) để vay số tiền là 1.500.000.000 đồng. Ngày 18/7/2012, tôi tiếp tục ký hợp đồng tín dụng số 5219-LAV-201200381 để vay số tiền là 600.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, vợ chồng tôi và ông Nguyễn Ngọc Â đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ 3 số 220041/10TC là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 104395, số vào sổ cấp GCN: CH00158 do UBND thị xã B ngày 19/4/2010 cho ông Nguyễn Ngọc Â.

Khoản vay này vợ chồng tôi chỉ ký hợp đồng tín dụng cho ông Nguyễn Ngọc Â vay tiền, vợ chồng tôi không nhận bất kì khoản tiền nào từ Ngân hàng, nay tôi đề nghị xử lý tài sản thế chấp để trả nợ cho Ngân hàng.

Đại diện của Ủy ban nhân dân thị xã B, ông Y Čing M1 trình bày như sau:

Ngày 08/4/2010, hộ ông Triệu Minh T và bà Phạm Thị L chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 621477 được UBND huyện K (cũ) cấp ngày 27/12/2007 tại thửa đất số 510, tờ bản đồ số 07, diện tích 513 m, cho ông Nguyễn Ngọc Â, địa chỉ thường trú tại xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng viên thuộc Phòng C2 chứng thực vào ngày 8/4/2010 tại trụ sở Phòng C2, số công chứng: 1550, quyển số 01/2010 TP/CC-SCC/HDGD. Ngày 19/4/2010, ông Nguyễn Ngọc Â được UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 104395 tại thửa đất số 510, tờ bản đồ số 07, diện tích 513 m2, mục đích sử dụng đất 300 m2 đất ở, 213 m2 đất trồng cây lâu năm, địa chỉ thửa đất: phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Về trình tự, thủ tục chuyển mục đích, tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tặng cho quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại các Điều 134, 145, 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai. Việc ông Nguyễn Ngọc Â được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 104395 tại thửa đất số 510, tờ bản đồ số 07, diện tích 513 mỉ, mục đích sử dụng đất 300 m đất ở, đất trồng cây lâu năm 213 m, địa chỉ thửa đất phường A, thị xã B được thực hiện trên cơ sở hai bên thỏa thuận và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên tại Phòng C2, tỉnh Đắk Lắk và được Công chứng viên Lê Thị Tuyết M2 thuộc Phòng C2, tỉnh Đắk Lắk chứng thực, số công chứng số 1550 quyển số 01/2010 TP/CC- SCC/HĐGD. Sau đó các bên đã thực hiện

thủ tục đăng ký biến động theo quy định tại Điều 146, Điều 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP, ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai

-Quá trình giải quyết vụ án Phòng C2, tỉnh Đắk Lắk: Đại diện ông Trần Trọng V1, trình bày như sau:

Việc công chứng các hợp đồng có liên quan đến vụ án đã được Công chứng viên phòng C2 thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm công chứng các bên có năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết hợp đồng tài sản không bị ngăn chặn theo quy định của pháp luật.

-Tại phiên toà người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị L: Ông Phan Quang C - Luật sư thuộc Công ty L1, chi nhánh H2- Đoàn luật sư tỉnh P trình bày tranh luận tại phiên toà và đề nghị HĐXX tạm ngừng phiên toà để thu thập các tài liệu gồm biên bản giao nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chữ ký của bà L tại Ngân hàng, thu thập hồ sơ lưu gốc tại phòng C2 và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại UBND thị xã B, đồng thời giám định chữ kí, chữ viết của ông T.

-Tại phiên toà người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng N trình bày tranh luận tại phiên toà và đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng như trình bày của người đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Văn P và đối với yêu cầu của bà L, ông T đề nghị HĐXX không chấp nhận.

Tại bản án sơ thẩm số 50/2023/DSST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3, khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; các Điều 155, 156, 157, 158; 159; 160; 161; 165 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ các Điều 49, 106, 127 Luật đất đai năm 2003, sửa đổi bổ sung năm 2009

- Căn cứ các Điều 121; 122; 124; 342; 343; 355; 471; 474; 476; 697; 698; 702 Bộ luật dân sự 2005.

- Căn cứ Khoản 2 Điều 91, khoản 1 Điều 95 Luật tổ chức tín dụng.

- Căn cứ khoản 2, Điều 26; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Triệu Minh T về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 8/4/2010 tại phòng C2, tỉnh Đăk Lăk giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị L, ông Triệu M3, bà Nguyễn Thị V2 và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Ngọc Â đối với thửa đất số 510, tờ bản đồ số 07, diện tích 513m^2; địa chỉ thửa đất, phường A, thị

xã B, tỉnh Đăk Lăk; đất được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 621477, ngày 27/12/2007 mang tên hộ ông Triệu Minh T, bà Phạm Thị L và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N: Buộc bà Hà Thị T2 và ông Phạm Văn T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng N tổng số tiền tính đến ngày 22/8/2023 là 2.409.832.500 đồng, cụ thể theo các hợp đồng: Hợp đồng tín dụng số 5219-LAV-201100249 ngày 05/5/2011: 1.481.701.500 đồng, trong đó nợ gốc: 900.000.000 đồng, nợ lãi: 581.701.500 đồng. Hợp đồng tín dụng số số 5219-LAV-201200381 ngày 18/7/2012: 928.131.000 đồng trong đó nợ gốc: 600.000.000 đồng, nợ lãi: 328.131.000 đồng và tiếp tục tính lãi suất từ ngày 23/8/2023 cho đến khi ông T1 và bà T2 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký với Ngân hàng.

Trường hợp ông T1, bà T2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự xử lý tài sản thế chấp của ông Nguyễn Ngọc Â theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ 3 số 220041/10TC, ngày 20/4/2010 để thu hồi nợ cho ngân hàng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/10/2023, nguyên đơn bà Phạm Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Triệu Minh T và bà Nguyễn Thị V2 kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị cấp phúc Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DSST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng cấp sơ thẩm chưa thu thập, đánh giá chứng cứ đầy đủ. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm phát sinh một số chứng cứ mới mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS – ST ngày 27/9/2023 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ và giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 đương sự trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Phạm Thị L yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/4/2010 tại phòng C2, tỉnh Đăk Lăk giữa bên chuyển nhượng là bà L, ông T, bà Nguyễn Thị V2 và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Ngọc Â đối với thửa đất số 510, tờ bản đồ số 07, diện tích 513m^2; lô đất toạ lạc tại phường A, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk; đất được Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 621477, ngày 27/12/2007 mang tên hộ ông Triệu Minh T, bà Phạm Thị L, hiện đã được sang tên cho ông Nguyễn Ngọc Â và được Ủy ban nhân dân thị xã B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 104395 ngày 19/4/2010, mang tên Nguyễn Ngọc Â là vô hiệu và huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Ngọc Â, HĐXX xét thấy:

[2.1] Về hình thức và nội dung của hợp đồng: Vào ngày 08/4/2010, tại phòng C2, tỉnh Đắk Lắk ông Nguyễn Ngọc Â có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị L, ông Triệu Minh T, bà Nguyễn Thị V2, mục đích để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 510, tờ bản đồ số 07, diện tích 513m^2; thửa đất tọa lạc tại phường A, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk.

[2.2] Xét lời trình bày của nguyên đơn và người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bà Phạm Thị L, HĐXX xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Thị L, ông Triệu Minh T và bà Nguyễn Thị V2 cho rằng ông bà không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 510, tờ bản đồ số 07 Diện tích 513m^2 địa chỉ thửa đất: phường A, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk, theo giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AK 621477, do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 27/12/2007 mang tên hộ ông Triệu Minh T, bà Phạm Thị L, đồng thời không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/4/2010, giữa bên chuyển nhượng là: Vợ chồng ông T, bà L và bà Nguyễn Thị V2 và bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Ngọc Â, được phòng C2, tỉnh Đăk Lăk ký công chứng.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm mặc dù nguyên đơn bà Phạm Thị L đã có đơn yêu cầu giám định toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/4/2010. Nhưng cả 3 lần trưng cầu giám định Tòa án cấp sơ thẩm không giám định chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị V2 và bà Phạm Thị L ở trang 1 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/4/2010 giữa bên chuyển nhượng là ông T, bà L và bà V2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Âu là thiếu sót.

[3]. Về xác minh, thu thập chứng cứ:

Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N, HĐXX xét thấy: Vào ngày 05/5/2011 bà Hà Thị T2 và ông Phạm Văn T1 ký hợp đồng tín dụng số 5219-LAV-201100249 với Ngân hàng N, Chi nhánh T5 (nay là A1 Chi nhánh B1) để vay số

tiền là 1.500.000.000 đồng, khi vay hai bên thoả thuận lãi suất là 1,8%/tháng, lãi suất quá hạn 150% lãi suất vay, thời hạn thanh toán là 12 tháng kể từ ngày vay. Tiếp đến ngày 18/7/2012, bà Hà Thị T2 và ông Phạm Văn T1 tiếp tục ký hợp đồng tín dụng số 5219-LAV-201200381 để vay số tiền là 600.000.000 đồng, khi vay hai bên thoả thuận lãi suất là 15%/năm, lãi suất quá hạn 150% lãi suất vay, thời hạn thanh toán là 12 tháng kể từ ngày vay.

Quá trình thực hiện hợp đồng thì ông T2, bà T1 đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ như điều khoản đã ký kết với Ngân hàng là vi phạm về nghĩa vụ trả nợ của bên vay được quy định tại Điều 471 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và vi phạm đối với các Hợp đồng tín dụng đã ký kết nói trên. Do vậy, nay Ngân hàng yêu cầu bà Hà Thị T2 và ông Phạm Văn T1 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng tổng số tiền tính đến ngày 22/8/2023 là 2.409.832.500 đồng, cụ thể: Hợp đồng tín dụng số số 5219-LAV-201100249 ngày 05/5/2011 là 1.481.701.500 đồng, trong đó nợ gốc: 900.000.000 đồng, nợ lãi: 581.701.500 đồng. Hợp đồng tín dụng số 5219-LAV-201200381 ngày 18/7/2012 là 928.131.000 đồng trong đó nợ gốc: 600.000.000 đồng, nợ lãi: 328.131.000 đồng và tiếp tục tính lãi suất từ ngày 23/8/2023 cho đến khi ông T1 và bà T2 thanh toán xong toàn bộ khoản nợ theo quy định tại hợp đồng tín dụng đã ký

Để đảm bảo cho các khoản vay trên, ông T1, bà T2 và ông Nguyễn Ngọc Â đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ 3 số 220041/10TC, ngày 20/4/2010, tài sản thế chấp sau: Thửa đất số 510, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 104395, do UBND thị xã B ngày 19/4/2010 cho ông Nguyễn Ngọc Â.

Tại Biên bản làm việc ngày 05/8/2024 bà Phạm Thị L trình bày: Nguồn gốc đất vợ chồng tôi mua của chị gái tôi là Phạm Thị Kim Y vào năm 2007, lúc mua đất, đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng. Trong năm đó vợ chồng tôi thế chấp Quyền sử dụng đất tại Ngân hàng N- Chi nhánh T5 để vay vốn. Đến năm 2010 vợ chồng tôi trả hết số nợ cho Ngân hàng. Nhưng vợ chồng tôi chưa lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra khỏi Ngân hàng. Nội dung này tôi đã yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm thu thập làm rõ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập làm rõ để bảo đảm quyền lợi ích cho tôi. Khi mua đất trên đất là đất trống chỉ có một số cây cà phê, đến năm 2012 vợ chồng tôi ly thân, một mình tôi xây 1 căn nhà cấp 4 diện tích khoảng 50m^2 trên thửa đất đang tranh chấp, 3 mẹ con tôi ở từ năm 2012 cho đến nay không xảy ra tranh chấp với ai. Năm 2018 tôi liên hệ với chồng cũ tôi ông Triệu Minh T để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên cho con trai tôi thì mới biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã bị sang tên cho ông Nguyễn Ngọc Â. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ không thể hiện tài sản là 1 căn nhà cấp 4 tôi xây dựng năm 2012 và không xác minh làm rõ ai là người đang quản lý sử dụng căn nhà này là thiếu sót ảnh hưởng đến quyền lợi của tôi. Ba mẹ con tôi đã ở trên căn nhà từ năm 2012 cho đến nay không có ai tranh chấp, tôi không biết ông Â là ai, ông Â cũng không quản lý sử dụng thửa đất tranh chấp một ngày nào. Hiện

nay tôi vẫn là người quản lý sử dụng căn nhà và thửa đất này tất cả hàng xóm đều biết sự việc này.

Tại đơn xin xác nhận ngày 06/8/2024 của bà L do ông Ngô Tuấn T3 Tổ trưởng tổ dân phố F, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk xác nhận trên thửa đất số 510, tờ bản đồ số 07, diện tích 513m^2; lô đất toạ lạc tại phường A, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk có 01 căn nhà bà L đang quản lý và sử dụng.

Tại Biên bản xác minh ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ xác minh trên thửa đất số 510, tờ bản đồ số 07, diện tích 513m^2; lô đất toạ lạc tại phường A, thị xã B, tỉnh Đăk Lăk có 01 căn nhà do bà L xây dựng vào đầu năm 2023 nhà xây dựng không có giấy phép xây dựng theo quy định.

Quá trình giải quyết Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ tại thời điểm thế chấp quyền sử dụng đất của người thứ 3 số 220041/10TC, ngày 20/4/2010, tài sản thế chấp sau: Thửa đất số 510, tờ bản đồ số 7 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 104395, do UBND thị xã B ngày 19/4/2010 cho ông Nguyễn Ngọc Â do ai là người quản lý, sử dụng tài sản thế chấp. Hiện nay ai đang quản lý, sử dụng tài sản trên. Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ là thiếu sót.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm bà L cho rằng xây dựng căn nhà vào năm 2012 còn theo Biên bản xác minh của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ cung cấp cho Tòa án cấp phúc thẩm trên đất có 1 căn nhà cấp 4 xây dựng đầu năm 2023 nhưng tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ không thể hiện tài sản là 1 căn nhà xây cấp 4. Việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa đầy đủ, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được.

[4]. Xét thấy, Toà án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ chưa khách quan, toàn diện làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm phát sinh thêm một số chứng cứ mới mà Toà án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V2, ông Triệu Minh T, huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS – ST ngày 27/9/2023 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ. Giao hồ sơ cho Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[5]. Về án phí và chi phí tố tụng:

[5.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí DSST sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[5.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận đơn kháng cáo nên nguyên đơn bà Phạm Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V2, ông Triệu Minh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

[1]. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V2, ông Triệu Minh T.

- Huỷ toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS – ST ngày 27/9/2023 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ. Giao hồ sơ cho Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[2]. Về chi phí tố tụng và án phí

[2.1]. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Do hủy toàn bộ bản án sơ thẩm nên chi phí tố tụng và án phí DSST sẽ được quyết định khi vụ án được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Phạm Thị L, ông Triệu Minh T, bà Nguyễn Thị V2 mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0018759, 0018760, 0018761 ngày 16/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tx Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã Buôn Hồ;
- Đăng Cổng TTĐT TANDTC
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Trần Duy Tuấn