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

Bản án số: 95/2023/DS-PT
Ngày: 16-6-2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán: Ông Bùi Thanh Thảo

Ông Lê Quang Ninh

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Duyến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Bà Nguyễn Thị Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12/6 và ngày 16/6/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 09/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 01 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 52/2023/QĐXX-PT ngày 04/4/2023, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn**: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VIETCOMBANK); Địa chỉ: Số 198, Trần Quang Kh, phường L, quận H, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nghiêm Xuân Th. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Ngọc D; Địa chỉ: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Phước. Số 744, Phú Riềng Đỏ, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt

***Bị đơn**: Ông Trần Sơn L, sinh năm 1982 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn 2, xã Minh Hưng, huyện B, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thành Th, sinh năm 1977; địa chỉ: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Có mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Điểu V, sinh năm 1988 (có mặt).

2. Bà Thị Gh, sinh năm 1988 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

3. Bà Thị H, sinh năm 1994 (vắng mặt)

4. Ông Điểu Ph, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

5. Bà Lê Thị Ch, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

6. Ông Điểu S, sinh năm 1976 (có mặt)

7. Bà Điểu Thị Ch, sinh năm 1985 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Điểu S và bà Điểu Thị Ch: Ông Bùi Như Ch, sinh năm 1987; địa chỉ: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

8. Ông Điểu X, sinh năm 1972 (vắng mặt)

9. Bà Thị H, sinh năm 1972 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền của ông Điểu X và bà Thị H: Ông Bùi Phúc Q, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Có mặt

10. Ông Điểu H, sinh năm 1985 (vắng mặt)

11. Bà Điểu Thị H, sinh năm 1990 (có mặt)

12. Bà Điểu Thị H 1, sinh năm 1998 (vắng mặt)

13. Ông Điểu Ph, sinh năm 1994 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

14. Ông Điểu Y, sinh năm 1969 (vắng mặt)

15. Bà Thị Sr, sinh năm 1962 (vắng mặt)

16. Ông Điểu B R, sinh năm 1989 (vắng mặt)

17. Ông Điểu R, sinh năm 1992 (vắng mặt)

18. Ông Điểu Q, sinh năm 1995 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

19. Văn phòng công chứng Bình Phước; Địa chỉ: Đường Hùng Vương, khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt).

20. Văn phòng công chứng Nguyễn H; Địa chỉ: Khu Đức Lập, TT Đức Phong, huyện B, tỉnh Bình Phước. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thừa B; địa chỉ: Khu Đ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

21. Bà Trương Thị Ph, sinh năm 1969 (có mặt)

22. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước

23. Ông Chế Văn Th, sinh năm 1978 (vắng mặt)

24. Bà Đỗ Phương L, sinh năm 1984 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu phố 2, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

25. Ông Tô Bảo X, sinh năm 1982 (vắng mặt)

26. Bà Phan Thị Kim Ph, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- Người phiên dịch cho ông Điểu Y và bà Thị Sr: Ông Điểu PR, sinh năm 1982; địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Điểu S và Điểu Thị Ch*: Ông Nguyễn Thành Kh; Địa chỉ: Văn phòng luật sư Bùi Gia N – thuộc Đoàn luật sư TP. Hồ Chí Minh. Có mặt

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Điểu V, ông Điểu S, bà Trương Thị Ph*: Ông Bùi Gia N, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 79 đường Đặng Thai M, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Có mặt

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trương Thị Ph; ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch, ông Điểu Y, bà Thị Sr, ông Điểu V, bà Thị Gh, ông Điểu X, bà Thị H, bà Điểu Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam trình bày:

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Phước (sau đây viết tắt là Ngân hàng) có cho bà L và ông L vay vốn theo hợp đồng tín dụng số 246TL18/CN ngày 7/12/2018. Giá trị hợp đồng 940.000.000 đồng (chín trăm bốn mươi triệu đồng), mục đích vay vốn bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Để đảm bảo cho Hợp đồng tín dụng nêu trên ông L bà L đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng gồm:

+ Diện tích đất 1053,5m^2 thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 32 tọa lạc tại thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 792521, số vào sổ cấp GCN CS01600 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 15/01/2018 đứng tên bà Nguyễn Thị L;

+ Diện tích đất 11944,8m^2 thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát

hành CC 768719, số vào sổ cấp GCN CS01247 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 25/07/2016; cập nhật biến động ngày 17/01/2018 nội dung chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L;

+ Diện tích đất 6899,3m^2 thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành CL 829220, số vào sổ cấp GCN CS01777 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 20/11/2017 đứng tên Nguyễn Thị L;

Việc thế chấp có làm hợp đồng thế chấp tài sản số 079TC18 ký ngày 05/4/2018 và được đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện B, tỉnh Bình Phước. Quá trình thực hiện hợp đồng ông L bà L trả một khoản tiền lãi. Tính đến ngày 17/6/2019 tổng dư nợ của ông L bà L tạm tính 967.421.299 đồng, trong đó: Dư nợ gốc 940.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 5.732.712 đồng. Nợ lãi quá hạn 27.421.299đ. Tình trạng nợ: Nhóm 2. Thời điểm quá hạn 26/3/2019.

Ngân hàng đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông L bà L cũng không thực hiện theo thỏa thuận. Căn cứ vào khoản 4 Điều 8 và điểm 1, khoản 1 Điều 10 – sự kiện vi phạm (bản điều khoản và điều kiện vay) đính kèm hợp đồng tín dụng thì ông L bà L đã vi phạm hợp đồng. Do đó, Ngân hàng khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L bà L phải thanh toán số tiền 940.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn là 5.732.712 đồng và tiền lãi quá hạn phát sinh từ ngày 26/3/2019 cho đến khi thi hành xong toàn bộ nghĩa vụ đối với Ngân hàng; Trường hợp ông L bà L không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ thì Ngân hàng có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo quy định.

Đến ngày 09/6/2022 ông L bà L đã trả tiền gốc và tiền lãi là 1.300.000.000đ. Ngân hàng đã trả lại tài sản thế chấp cho ông L bà L. Do đó, Ngân hàng có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn ông Trần Sơn L và bà Nguyễn Thị L, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thành Th trình bày:

- *Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng*: Vợ chồng ông L, bà L hoàn toàn đồng ý lời trình bày của Ngân hàng về việc vay tiền. Sau khi vay tiền thì vợ chồng ông bà đã trả tiền lãi khoảng 03 tháng thì do làm ăn thua lỗ nên không thể trả tiền lãi được nữa. Đến thời điểm Ngân hàng khởi kiện, vợ chồng ông bà vẫn chưa trả tiền gốc và tiền lãi cho Ngân hàng. Khi vay tiền ông bà có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất đúng như Ngân hàng đã trình bày. Việc thế chấp có ký kết hợp đồng thế chấp tài sản số 079TC18 ngày 05/4/2018. Nay Ngân hàng khởi kiện vợ chồng ông bà đồng ý trả tiền gốc, tiền lãi cho Ngân hàng, tuy nhiên do khó khăn nên xin được cho thời gian để xoay sở tiền hoặc bán đất để trả nợ. Trường hợp vợ chồng ông bà không trả được tiền thì đồng ý xử lý tài sản thế chấp theo quy định. Đến ngày 09/6/2022 ông bà đã trả tiền gốc và tiền lãi là 1.300.000.000 đồng cho Ngân hàng và đã nhận lại tài sản thế chấp. Hiện nay, ông bà không còn dư nợ nào tại Ngân hàng.

- *Đối với yêu cầu độc lập của ông Điểu Y, bà Thị Sr*: Do thời điểm năm 2018 vợ chồng ông bà làm ăn được nên có ý định mua đất để dành. Nghe được thông tin này nên ông Điểu Y, bà Thị Sr đã xuống nhà ông L, bà L trao đổi việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Diện tích đất thỏa thuận sang nhượng tọa lạc tại thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, có diện tích 1053,5m^2 thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 32. Do ông Điểu Y vay vốn của ông Trương Xuân Thành thế chấp giấy CNQSDĐ có đăng ký thế chấp. Đến hạn ông Điểu Y không có tiền trả nên mới chuyển nhượng diện tích đất cho ông L, bà L với giá 120.000.000 đồng. Sau đó, ông bà có thuê xe chở vợ chồng ông Điểu Y cùng các con của ông Điểu Y đến Văn phòng công chứng Bình Phước để trả tiền cho ông Trương Xuân Thành. Tại Văn phòng công chứng Bình Phước, vợ chồng ông L, bà L bàn giao số tiền sang nhượng 120.000.000 đồng (tiền mặt) cho ông Điểu Y, bà Thị Sr và làm giấy bán đất nền nhà thổ cư (giấy tay). Khi đưa tiền thì có mặt vợ chồng ông Điểu Y và các con. Giấy bán đất nền nhà thổ cư là do bà L viết. Khi bà L viết giấy và vợ chồng ông Điểu Y cùng các con ông Điểu Y ký nhận. Thời gian lập giấy bán đất nền nhà thổ cư và lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ công chứng, chứng thực vào ngày 03/01/2018. Sau khi bàn giao tiền cho ông Yên thì bà L cùng hộ ông Điểu Y lập hợp đồng sang nhượng QSDĐ và chứng thực theo quy định. Vợ chồng ông L, bà L nhận sổ đỏ bản gốc từ ông Điểu Y tại Văn phòng công chứng Bình Phước.

Hiện trạng đất khi vợ chồng ông L, bà L nhận sang nhượng gồm: Trên đất trồng cây điều, có 01 căn nhà gỗ diện tích căn nhà bao nhiêu ông bà không biết do không có đo đạc căn nhà. Tứ cận của diện tích đất: Hai mặt giáp đường, hai mặt còn lại giáp hộ dân nào không biết và ranh giới được ngăn cách bằng hàng rào (ở một mặt), mặt còn lại thì ngăn cách bằng việc tấp cây nhỏ. Sau khi hoàn thành việc sang nhượng đất thì vợ chồng ông bà chưa nhận đất quản lý sử dụng mà vẫn để cho hộ ông Điểu Y ở lại diện tích đất này quản lý sử dụng do ông Điểu Y than vãn là hoàn cảnh khó khăn không có nơi để ở. Bản thân vợ chồng ông bà đang làm ăn được chưa có nhu cầu sử dụng nên vợ chồng ông bà đồng ý để cho hộ ông Điểu Y ở lại diện tích đất này. Các bên không thỏa thuận thời gian cho hộ ông Điểu Y lưu trú là bao lâu. Việc thỏa thuận này không làm giấy tờ, không có người chứng kiến.

Sau đó ông L, bà L cần vốn làm ăn nên ông bà có thế chấp quyền sử dụng đất nói trên để vay vốn Ngân hàng Vietcombank Chi nhánh Bình Phước.

Vợ chồng ông L, bà L đã ký kết hợp đồng hợp pháp, đã bàn giao đủ tiền chuyển nhượng và đã thực hiện xong thủ tục sang tên nên đối với yêu cầu của ông Điểu Y bà Thị Sr, vợ chồng ông bà không đồng ý.

- *Đối với yêu cầu độc lập của ông Điểu X, bà Thị H*: Vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông Điểu X, bà Thị H. Thời gian sang nhượng không nhớ chính xác, khoảng năm 2018. Diện tích đất sang nhượng 11944,8m^2 thuộc thửa đất số 20 tờ bản đồ số 27 tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước (đất đã được cấp giấy CNQSDĐ).

Giá sang nhượng là 500.000.000 đồng. Địa điểm bà L giao tiền cho bà Thị H, ông Điểu X là tại Quỹ Tín dụng nhân dân huyện B do bà Thị H, ông Điểu X vay tiền tại quỹ tín dụng nhân dân (thuộc nợ xấu) nên bà Thị H, ông Điểu X thỏa thuận bán đất cho ông L, bà L với giá là 500.000.000 đồng. Sau khi trả tiền cho Quỹ tín dụng thì bà L cùng bà Thị H, ông Điểu X đi đến Văn phòng công chứng B để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Sau đó trong ngày (khoảng 7 đến 8h tối) thì mọi người về nhà ông Điểu X. Tại nhà ông Điểu X thì các bên có làm giấy bán đất nền nhà rẫy (giấy tay), giấy này do bà L viết, bà Thị H, ông Điểu X, ông Điểu H có ký tên và lăn tay (mỗi người tự ký tên và lăn tay).

Hiện trạng đất khi nhận chuyển nhượng: Có cây điều xen cà phê, có 01 căn nhà gỗ (không biết diện tích do không đo), có tứ cận: Phía trước giáp đường, phía sau giáp Lòng hồ, hai mặt còn lại giáp đất hộ dân (tôi không biết tên họ của những người này), hai mặt này có vật gì ngăn cách hay không tôi không nhớ.

Sau khi hoàn thành việc sang nhượng đất thì vợ chồng ông bà chưa nhận đất quản lý sử dụng mà vẫn để cho hộ ông Điểu X ở lại diện tích đất này quản lý sử dụng và thu hoa lợi do chưa có nhu cầu sử dụng và không có ai để chăm sóc. Khi cho hộ ông X ở lại diện tích này và thu hoạch hoa lợi trên đất thì có nói là hàng năm ông X gửi ít tiền hoa lợi cho ông L, bà L, nhưng không có năm nào ông X đưa tiền. Đối với số tiền thu hoa lợi này ông L, bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết vì hoàn cảnh ông X, bà H cũng khó khăn. Các bên không thỏa thuận thời gian cho hộ ông X lưu trú là bao lâu. Việc thỏa thuận này không làm giấy tờ, không có người chứng kiến. Vợ chồng ông bà đã ký kết hợp đồng hợp pháp, đã bàn giao đủ tiền sang nhượng và đã thực hiện xong thủ tục sang tên nên đối với yêu cầu độc lập của ông Điểu X bà Thị H, vợ chồng ông bà không đồng ý.

- *Đối với yêu cầu độc lập của ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch*: Vợ chồng ông bà có nhận sang nhượng của ông S, bà Ch diện tích đất tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Diện tích đất sang nhượng 6899,3m^2 thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 2. Giá sang nhượng là 300.000.000 đồng. Trước khi ông S, bà Ch bán đất cho vợ chồng ông bà thì ông S, bà Ch đã cầm cố giấy CNQSDĐ cho cá nhân cho vay nặng lãi. Do ông S, bà Ch không có tiền trả nên thỏa thuận sang nhượng diện tích đất này cho vợ chồng ông bà. Sau khi thống nhất được số tiền sang nhượng thì vợ chồng ông bà, vợ chồng ông S, bà Ch và chủ nợ của ông S, bà Ch hẹn gặp nhau tại Văn phòng công chứng B. Tại Văn phòng công chứng B, bà L đã đưa số tiền sang nhượng một lần cho ông S, bà Ch để ông S trả nợ cho chủ nợ, sau đó chủ nợ bàn giao giấy CNQSDĐ bản gốc cho ông S, bà Ch. Sau khi nhận giấy CNQSDĐ thì bà L cùng vợ chồng ông Điểu S lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo quy định. Ngoài hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chứng thực lập tại Văn phòng công chứng thì không lập giấy tờ nào khác. Thời gian nhận sang nhượng khoảng năm 2017, năm 2018 (không nhớ chính xác thời gian).

Hiện trạng đất khi nhận sang nhượng: Trên đất có 01 căn nhà xây (không biết diện tích) và cây điều, đất có tứ cận: Phía trước giáp đường đất, một bên giáp sân phơi có hàng rào kẽm gai làm ranh, hai mặt còn lại giáp đất hộ dân (tôi không biết họ tên), ranh giới của hai mặt không có vật làm ranh cụ thể.

Sau khi hoàn thành việc sang nhượng đất thì vợ chồng ông L, bà L chưa quản lý sử dụng mà vẫn để cho hộ ông S ở lại diện tích đất này quản lý sử dụng và thu hoa lợi do chưa có nhu cầu sử dụng và không có ai để chăm sóc. Các bên không thỏa thuận thời gian cho hộ ông S lưu trú là bao lâu, chỉ nói là khi nào vợ chồng ông bà có nhu cầu sử dụng thì hộ ông S phải bàn giao tài sản lại. Việc thỏa thuận này không làm giấy tờ, không có người chứng kiến.

Vợ chồng ông L, bà L đã ký kết hợp đồng hợp pháp, đã bàn giao đủ tiền sang nhượng và đã thực hiện xong thủ tục sang tên nên đối với yêu cầu độc lập của ông S, bà Ch vợ chồng ông bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu X, bà Thị H và người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Phúc Q thống nhất trình bày:

Khoảng năm 1991, vợ chồng ông X, bà H tiến hành khai phá đất rừng được diện tích đất khoảng 09 sào. Sau khi khai phá thì vợ chồng ông X, bà H trồng cây điều trong năm 1991. Đến năm 2004 thì ông bà làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ và đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp giấy CNQSDĐ ngày 16/6/2004 với diện tích đất 9986,0m^2. Sau đó trong năm 2004 vợ chồng bà tiến hành làm nhà, 01 nhà xây bao và 01 nhà gỗ (liền kề nhau). Đến 2014 thì ông bà trồng thêm 400 cây cà phê vào cây điều. Sau đó năm 2016 ông bà làm thủ tục đổi sổ đỏ và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy CNQSDĐ số CS 01247, ký ngày 25/7/2016 với diện tích 11944,8m^2 thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 27.

Vợ chồng ông X, bà H có 04 người con, lớn nhất tên là Điểu Thị H, sinh năm 1990, tiếp theo tên Điểu Ph sinh năm 1994, Điểu H, sinh năm 1996 và Điểu Thị H, sinh năm 1998. Hiện nay các con đã lập gia đình và cắt khẩu nhưng vẫn ở chung với vợ chồng ông Điểu X, bà Thị H. Chỉ còn Điểu H vẫn chung sổ hộ khẩu. Ông bà không có quan hệ họ hàng gì với ông L bà L. Bà H có nhận hạt điều của bà L về nhà để cạo nên có nghe nói bà L có cho vay tiền nên ông X, bà H có đi hỏi thăm để nhờ bà L vay tiền Ngân hàng dùm. Bà L đồng ý và nói vợ chồng ông bà cho xem sổ đỏ và đi xem đất của vợ chồng ông bà. Sau đó, ngày 09/01/2018 bà L đưa cho ông bà số tiền 90.000.000 đồng để trả tiền vay Quỹ tín dụng huyện B để rút sổ đỏ ra. Sau đó, ông bà và bà L đến Văn phòng công chứng huyện B để ký giấy tờ. Khi ký giấy tờ thì do lúc đó ông X, bà H vội vàng vì con gái sinh nở, bà L không cho xem giấy tờ nên ông X, bà H không biết ký vào giấy tờ gì.

Khi ông bà ký vào giấy tờ thì bà L nói giấy này là giấy ủy quyền để vay tiền không phải là giấy sang nhượng nên vợ chồng ông bà tin tưởng ký vào. Sau khi ký giấy thì bà L và ông B Phòng công chứng chạy vào nhà ông X, bà H để cháu Điểu H ký tên lăn tay vào giấy. Cháu Điểu H học đến lớp 6 biết chữ nhưng

bà L không cho đọc mà bắt lăn tay ngay. Giấy tờ được ký nhận ngày 09/1/2018 ông X, bà H không được giữ nên không cung cấp được cho Tòa án.

Đến ngày 11/1/2018 bà L đưa tiếp cho bà Thị H 120.000.000 đồng, tại quán cà phê, bà L có viết cho bà H 01 giấy mượn tiền, viết 01 tờ. Sau khi viết xong thì bà L đưa cho ông X, bà H bản gốc giấy mượn tiền này. Tổng số tiền bà L đưa cho ông X, bà H hai lần là 210.000.000 đồng, nhưng khi viết giấy thì ghi số tiền ông X, bà H vay là 220.000.000 đồng do bà L trừ vào chi phí để làm giấy tờ ủy quyền.

Sau khi vay tiền thì vợ chồng ông X, bà H đã trả cho bà L 46.000.000 đồng tiền lãi, còn tiền gốc chưa trả do trước đó bà L nói cho vợ chồng trả trong thời hạn 2 năm. Bà L còn nói trả tiền gốc thì bà L sẽ trả lại sổ đỏ bản gốc cho vợ chồng ông bà. Khi nhận tiền thì người nhận tiền là ông Nguyễn Xuân S là em của bà L. Hiện nay, diện tích đất trên vẫn do vợ chồng ông X, bà H quản lý, sử dụng. Ông bà khẳng định không có chuyển nhượng diện tích đất này cho ông L, bà L mà chỉ ủy quyền để vay tiền.

Việc ông L, bà L sang tên giấy CNQSDĐ đứng tên bà L, ông bà không biết và không đồng ý. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng vợ chồng ông bà không đồng ý.

Ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 0145, ký ngày 11/01/2018; buộc bà L trả lại giấy CNQSDĐ cho ông Điểu X, bà Thị H, ông Điểu X, bà Thị H đồng ý trả lại số tiền 220.000.000 đồng cho bà L.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền ông Bùi Phúc Q trình bày: Bà H, ông X thừa nhận có vay của bà L số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn trả 3 năm. Bà L đưa tiền làm 02 lần, sáng ngày 11/01/2018 đưa 84.000.000 đồng để rút sổ đỏ thế chấp ở Ngân hàng, sau đó đưa tiếp số tiền còn lại tại quán cà phê Bờ Hồ, đưa trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi nhận tiền từ bà L thì ông X, bà H ra Văn phòng công chứng B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc ký nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện. Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2018 là hợp đồng giả cách để nhằm mục đích che dấu hợp đồng vay tài sản giữa bà H, ông X và bà L. Hợp đồng giả cách thể hiện qua việc để không có chữ ký của các con tránh việc các con ngăn cản việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tước quyền định đoạt về tài sản của các đồng sở hữu khác bà L đã thực hiện việc đổi sổ hộ khẩu trong ngày 11/01/2018 để tách các con của bà H là bà Điểu Thị H, bà Điểu Thị H ra khỏi sổ hộ khẩu. Gia đình bà H không hề có ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được sự đồng ý của các thành viên có chung quyền sử dụng đất và hiện tại gia đình bà H, ông X vẫn đang quản lý, sử dụng diện tích đất và tài sản trên đất chưa hề bàn giao tài sản cho bà L. Do đó, nay bà H, ông X thay đổi yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông X và bà L vô hiệu. Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu Y, bà Thị Sr thống nhất trình bày:

Khoảng năm 1988, năm 1989, vợ chồng ông bà sinh sống tại thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Do sinh sống tại nơi xa xôi và là dân tộc thiểu số nên Nhà nước đã cấp cho ông bà diện tích đất 1053,5m^2 để có nơi sinh sống. Khi Nhà nước giao đất thì trên đất không có tài sản gì. Sau đó, ông bà sinh sống và trồng cây điều. Hiện nay, trên phần đất này có 04 căn nhà, trong đó có 01 căn nhà xây dựng năm 2005. Đến năm 2012 ông bà làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ và đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp giấy CNQSDĐ số CH 00850 ngày 24/7/2012 với diện tích đất 1053,5m^2 thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 32.

Vợ chồng ông bà có 06 người con, khi con lớn lập gia đình thì vợ chồng ông bà đã giao cho 03 đứa con một phần đất để cất nhà ở. Cụ thể: Giao cho Điểu BR diện tích đất 15m x 30m, giao cho Điểu R diện tích đất 5m x 6m và Điểu Q diện tích đất 5m x 4m. Hiện nay, ba người con đều đã dựng nhà tạm lợp tre và sinh sống trên phần đất này. Ông bà chỉ giao đất để cho ba người con ở, không phải tặng cho đất nên không tách sổ đỏ cho ba người con.

Ông bà không có quan hệ họ hàng gì với ông L bà L. Bà Srai có nhận hạt điều của bà L về nhà làm nên có quen biết với bà L. Vào khoảng tháng 3 năm 2018, bà L nói với ông bà đưa giấy CNQSDĐ để cầm cố, thế chấp cho bà L thì bà L cho vay số tiền để xoay sở. Ông bà tin tưởng nên đã cùng 04 người con gồm Điểu BR, Điểu R, Điểu Q và Thị Út tới Văn phòng công chứng tại Đồng Xoài để ký giấy vay tiền. Tại Văn phòng công chứng Đồng Xoài, ông L bà L đưa cho ông bà 120.000.000 đồng và yêu cầu ông bà cùng 04 người con ký tên, lăn tay vào giấy tờ, sau đó giao cho ông L bà L giấy CNQSDĐ bản gốc để làm tin. Trước khi ký vào giấy thì bà L có đọc nội dung là cho vợ chồng ông bà vay số tiền 120.000.000 đồng, thời hạn vay 02 năm, lãi suất là 1.500.000đ/1 tháng và cầm cố giấy CNQSDĐ. Ông bà và các con không đọc lại nội dung giấy (do không biết chữ) sau đó ký tên lăn tay vào giấy do bà L đưa ra. Hiện nay, diện tích đất này vẫn do ông bà quản lý, sử dụng. Ông bà khẳng định không chuyển nhượng diện tích đất này cho ông L bà L mà chỉ vay tiền và cầm cố giấy CNQSDĐ. Việc bà L sang tên giấy CNQSDĐ đứng tên bà L, ông bà không biết nên không đồng ý. Khi vay tiền bà L nói ông bà ủy quyền cho bà L để đi vay Ngân hàng nên ông bà giao giấy CNQSDĐ cho bà L. Do sự thiếu hiểu biết nên ông bà đã bị bà L lừa ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khi ông bà nghĩ là hợp đồng ủy quyền để vay vốn Ngân hàng. Nhận thấy, việc bà L lợi dụng sự thiếu hiểu biết của ông bà thông qua việc vay tiền để ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm pháp luật, xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của ông bà. Do đó, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà và bà L lập ngày 03/01/2018 đã được Văn phòng công chứng Bình Phước chứng thực số 0063.

Ngoài ra, vào năm 2011 (không nhớ ngày tháng) ông bà cần tiền nên đã chuyển nhượng một phần đất trong tổng diện tích đất 1053,5m^2 thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 32 tại thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước cho ông Điểu Th, bà Điểu Thị L với giá 60.000.000 đồng. Diện tích đất chuyển nhượng là 10 mét ngang x 30 mét dài, đất có tứ cận: Phía Đông giáp hàng rào (bên kia hàng rào là đất của bà Ích), phía Tây giáp đất ông Kinh, phía Nam giáp đường, phía Bắc giáp đất ông Yên. Phần đất vợ chồng ông bà chuyển nhượng cho ông Th, bà L trên đất có 03 cây điều. Việc chuyển nhượng có làm giấy tờ do ông Th, bà L giữ. Ông bà đã nhận đủ tiền của ông Th, bà L và cũng đã giao đất cho ông Th, bà L, đã cắm ranh giới cho ông Điểu Th, bà Điểu Thị L. Sau đó, ông Th, bà L đã làm nhà tạm bằng tre để sinh sống. Ông Th, bà L sinh sống trên phần đất này được 5 năm thì ông Th chết nên bà Lúa chuyển nhượng lại phần đất này cho ông Tô Bảo X và bà Phan Thị Kim Ph. Việc chuyển nhượng giữa các bên thế nào ông bà không biết. Ông X và bà Ph không trực tiếp sử dụng phần đất này mà cho ông bà thu hoạch hoa lợi cây điều được 01 năm. Đến năm 2020 (không nhớ ngày, tháng) thì ông Chế Văn Th vào thửa đất ông bà bán cho ông Th cưa cây, làm hàng rào xung quanh và tiến hành xây nhà (mới xây được nền nhà). Ông bà hỏi thì ông Th đưa cho ông bà giấy sang nhượng đất nhà ở lập ngày 7/5/2011 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 6/10/2011 (bản photo) xem. Lúc đó ông bà mới biết ông X và bà Ph đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Th. Ông Th xây dở dang căn nhà thì không xây nữa, hiện nay cỏ đã mọc kín nên không nhìn thấy rõ. Về hoa lợi trên đất vợ chồng ông bà tự thu không có bán cho ai khác.

Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và ông Th, bà Lúa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông X bà Ph và ông Th, ông bà không có ý kiến gì. Ông bà vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng này, đồng ý để ông Th sử dụng, quản lý phần đất chuyển nhượng nên không yêu cầu Tòa án giải quyết về các hợp đồng chuyển nhượng nói trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch và người đại diện theo ủy quyền là ông Bùi Như Ch thống nhất trình bày:

Diện tích đất 6899,3m^2 thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc do ông S, bà Ch được Nhà nước cấp từ năm 2001 theo diện bồi thường do bị thu hồi đất. Khi Nhà nước giao đất thì trên đất không có tài sản nhưng Nhà nước có cung cấp giống cây điều rồi vợ chồng ông S, bà Ch cải tạo trồng cây điều từ năm 2001. Ông bà sử dụng đến năm 2016 thì làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ và đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy CNQSDĐ số CH01336 ngày 15/9/2012 đứng tên ông Điểu S và bà Điểu Thị Ch.

Tháng 11/2017 ông bà có vay tiền của bà L số tiền 100.000.000 đồng. Khi vay tiền có thế chấp giấy CNQSDĐ số CH01336 ký ngày 15/9/2012 đứng tên Điểu S và Điểu Thị Ch để làm tin, hẹn trong thời hạn 03 năm sẽ trả, lãi suất thỏa thuận là 7.000đ/1 triệu/tháng. Tuy nhiên, khi đưa tiền thì bà L chỉ đưa cho ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch 64.000.000 đồng. Ông bà không chuyển nhượng đất cho

bà L, không bàn giao đất. Ông bà quản lý sử dụng cho đến khi Tòa án vào thẩm định mới biết là giấy CNQSD đất của ông bà đã đứng tên bà L, bà L đã thế chấp diện tích đất vay vốn của Ngân hàng. Do ông bà thiếu hiểu biết và không biết chữ nên đã bị bà L lừa ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khi ông bà nghĩ đấy là giấy cho vay tiền có thế chấp tài sản.

Nhận thấy, việc bà L lợi dụng sự thiếu hiểu biết của ông bà thông qua việc vay mượn tiền để ký tên vào hợp đồng CNQSDĐ là vi phạm pháp luật, xâm phạm đến quyền lợi của ông bà nên ông bà làm đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng CNQSDĐ giữa ông bà với bà L lập ngày 08/11/2017, đã được Văn phòng công chứng B chứng thực số 4171; Yêu cầu bà L trả lại giấy CNQSD đất cho ông bà, ông bà đồng ý trả lại cho bà L số tiền đã vay là 64.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà Ch thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng CNQSDĐ giữa vợ chồng ông S, bà Ch với bà L lập ngày 08/11/2017 là vô hiệu vì lý do ý chí của ông S và bà Chen là vay tài sản không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông S, bà Ch không có bàn giao tài sản và trước đó ông S, bà Ch đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho 03 người khác.

Ngoài ra, trong diện tích đất 6899,3m^2 thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 02 ông bà đã chuyển nhượng cho 03 gia đình, cụ thể:

Ngày 28/7/2017 ông bà đã chuyển nhượng diện tích đất 10m x80m cho vợ chồng ông V, bà Gh với giá 48.000.000 đồng. Ông V, bà Gh đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho ông S, bà Ch. Ông S, bà Ch đã bàn giao đất cho ông V, bà Gh và ông bà đã xây 01 căn nhà cấp IV và tiến hành trồng cây cà phê. Do tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, bà Gh thì giấy CNQSDĐ ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch đang cầm cố thế chấp cho người khác nên không làm thủ tục tách sổ đỏ cho ông Điểu V, bà Thị Gh được.

Ngày 15/10/2017 ông bà chuyển nhượng diện tích đất 10m x 60m cho vợ chồng ông Điểu Ph, bà Thị H với giá 53.000.000 đồng. Ông Điểu Ph, bà Thị H đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho ông bà và đã được bàn giao đất sử dụng. Do tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Điểu Ph, bà Thị H thì giấy CNQSDĐ ông bà đang cầm cố thế chấp cho người khác nên không làm thủ tục tách sổ đỏ cho ông Điểu Ph, bà Thị H được.

Ngày 21/12/2017 ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch chuyển nhượng diện tích đất 15m x 80m cho vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị Ph với giá 75.000.000đ. Ông Biển, bà Phượng đã trả trước số tiền chuyển nhượng là 45.000.000đ cho ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch và đã được bàn giao đất sử dụng. Các bên hẹn qua mùa điều năm 2018 là tách sổ đỏ và trả số tiền còn lại. Tuy nhiên, do tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Biển, bà Phượng thì giấy CNQSDĐ ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch đang cầm cố thế chấp cho người khác nên không làm thủ tục tách sổ đỏ cho ông Biển, bà Phượng được.

Đối với yêu cầu độc lập của ông V, bà Gh và ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị Ph, ông S, bà Ch đồng ý với yêu cầu độc lập của vợ chồng ông V, bà Gh và ông Biển, bà Phượng.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Điểu S và bà Điểu Thị Ch trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 8/11/2017 giữa ông S, bà Ch với bà L là hợp đồng giả tạo thể hiện qua việc các bên tranh chấp không chứng minh được việc giao nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía ông S, bà Ch không có việc bàn giao quyền sử dụng đất cho bà L. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/11/2017 là hợp đồng giả tạo để che dấu hợp đồng vay tiền. Bên cạnh đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/11/2017 là hợp đồng giả tạo thể hiện ở việc ông S, bà Ch không có việc bàn giao diện tích đất cùng tài sản trên đất cho bà L quản lý, sử dụng. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 8/11/2017 vô hiệu vì đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được thể hiện qua việc trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có ghi nhận nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, trong khi trên diện tích đất 6.899,3m^2 có tài sản là 01 căn nhà xây, 01 nhà gỗ và cây trồng có trên đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu V bà Thị Gh thống nhất trình bày:

Ông bà không có quan hệ gì với ông Điểu S, ông bà có nhận chuyển nhượng 01 lô đất của ông Điểu S với diện tích là 10m x dài 80m với số tiền 50.000.000 đồng, diện tích đất này tại khu 21 thôn Đăk La, xã Đak Nhau, huyện B, tỉnh Bình Phước. Việc chuyển nhượng có làm giấy tờ, ông bà đã giao đủ tiền, có xác nhận của ban quản lý thôn. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì trên đất có trồng cây điều, lúc đó ông Điểu S có bán điều bông cho bà Lê Thị Ch 07 năm từ năm 2017 đến năm 2024, thỏa thuận bà Lê Thị Ch thu xong điều bông sẽ trả lại đất. Từ đó đến nay không tranh chấp gì với ai. Sau khi nhận chuyển nhượng đất ông bà có xây căn nhà cấp IV, rộng 8m, dài 18m và căn nhà ông bà còn trồng khoảng 40 cây cà phê. Diện tích đất ông bà nhận chuyển nhượng có tứ cận: Một bên giáp ông Điểu Thoa, một bên giáp bà Thị Khung, một bên giáp chủ đất là ông Điểu S, một mặt giáp đường đất. Sau khi nhận đất ông bà cũng đã nhiều lần yêu cầu ông Điểu S tách sổ nhưng ông Điểu S nói Giấy CNQSDĐ đang cầm cố thế chấp chưa lấy số về được và cứ hẹn hết lần này đến lần khác. Ngày 08/5/2020, ông Vũ bà Ghên có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 28/7/2017 có hiệu lực pháp luật

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Ph và ông Nguyễn Văn B thống nhất trình bày:

Năm 2017 ông bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch. Ngày thỏa thuận là ngày 21/12/2017, địa điểm thỏa thuận chuyển nhượng là tại nhà ông bà. Diện tích chuyển nhượng là 15m ngang,

chiều dài hết đất, giá chuyển nhượng là 5.000.000đ/1m ngang. Tổng số tiền chuyển nhượng là 75.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận thì ông bà đã đưa 45.000.000 đồng cho ông Điểu S và hẹn qua mùa điều ông Điểu S phải tách sổ đỏ cho ông bà và ông bà sẽ đưa số tiền còn lại cho ông Điểu S. Các bên thỏa thuận ông Điểu S phải có trách nhiệm tách sổ cho bà còn chi phí tách sổ thì bà chịu. Việc chuyển nhượng có lập giấy tờ viết tay có tiêu đề giấy sang nhượng đất mặt đường, giấy này do bà viết. Ngoài giấy sang nhượng này ra thì các bên không lập giấy tờ nào khác và cũng tiến hành công chứng, chứng thực theo quy định.

Lý do bà lập giấy sang nhượng là do ông Điểu S chỉ đọc được chữ chứ không viết được nhiều nên nói bà lập giấy sang nhượng cho nhanh. Sau khi lập xong giấy sang nhượng thì bà đọc cho ông Điểu S nghe và hai vợ chồng ông S ký vào giấy, bà đưa tiền.

Sau khi đưa tiền thì ông Điểu S có dẫn đi chỉ ranh, cắm mốc ranh giới. Tuy nhiên bà vẫn chưa sử dụng diện tích đất này do ông S cứ ngăn cản nói là chờ ông Điểu S tách sổ xong thì bà hãy làm nhà. Mặt khác, tại thời điểm chuyển nhượng thì ông S có nói là ông S đã bán điều bông cho người khác đến mùa điều năm 2024 mới hết hạn, bà chỉ cần đất làm nhà nên bà không tranh chấp gì về việc mua bán điều bông này. Diện tích đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước nằm trong diện tích đất 6.899,3m^2 đã được cấp giấy CNQSD đất. Tại thời điểm chuyển nhượng thì bà không được nhìn thấy giấy CNQSD đất của ông Điểu S vì ông Điểu S nói là giấy CNQSD đất ông Điểu S đang thế chấp Ngân hàng, qua mùa điều đến hạn trả thì ông Điểu S mới tách sổ. Tuy nhiên, qua mùa điều khi bà hỏi đến sổ đỏ thì ông Điểu S lẩn tránh bà. Ngày 21/5/2020, bà Ph và ông B có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch lập ngày 21/12/2017.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Bảo X, bà Phan Thị Kim Ph thống nhất trình bày:

Ông bà không có quan hệ gì với ông Điểu Y, bà Thị Sr. Năm 2011 ông bà có mua diện tích đất ngang 10m, dài 30m tại thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước của bà Điểu Thị L. Do ông bà biết diện tích đất này bà Lụa nhận chuyển nhượng của ông Điểu Y bà Thị Sr nên khi mua ông bà nhờ trưởng thôn xác nhận bên bán là ông Điểu Y, bà Thị Sr. Khi mua trên đất chỉ có vài cây điều, giá mua là 60.000.000 đồng, ông bà đã giao đủ tiền cho bà Lụa và nhận đất quản lý, sử dụng. Sau đó, ông bà sang nhượng lại diện tích đất trên cho ông Chế Văn Th (không nhớ sang nhượng năm nào). Diện tích mà ông bà mua của bà Lụa có tứ cận một mặt giáp đường bê tông, một mặt giáp đất nhà ông Điểu Y, một mặt giáp đất ông Điểu Ngu, một mặt giáp đất ông Điểu Kinh. Hiện nay, ông bà đã chuyển nhượng diện tích đất trên lại cho ông Chế Văn Th nên không còn liên quan gì đến các bên, không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chế Văn Th trình bày:

Vợ chồng ông Tô Bảo X, bà Phan Thị Kim Ph là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông. Ông nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Xuyên, bà Phượng với giá 110.000.000 đồng diện tích đất 10m x 30m tại thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Khi nhận chuyển nhượng thì diện tích đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ. Ông đã nhận đủ diện tích đất được ghi nhận trong hợp đồng và đã làm nhà trên đất. Hiện nay, diện tích đất đang có tranh chấp nhưng ông không có yêu cầu giải quyết gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn H, người đại diện theo ủy quyền ông Lê Thừa B trình bày:

Vào ngày 08/11/2017, ông Điểu S cùng bà Điểu Thị Ch trú tại thôn Đăk La, xã Đak Nhau, huyện B, tỉnh Bình Phước có liên hệ đến Văn phòng công chứng B nay là Văn phòng công chứng Nguyễn H yêu cầu soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L. Căn cứ theo hồ sơ ông Điểu S bà Điểu Thị Ch cung cấp không trái với quy định của pháp luật nên Văn phòng công chứng tiếp nhận và soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng cho các ông bà có tên nêu trên. Sau khi soạn thảo xong hợp đồng công chứng viên đã yêu cầu các bên đọc lại, riêng bà Điểu Thị Ch không biết đọc nhưng nghe và hiểu rõ Tiếng Việt nên công chứng viên đã đọc và giải thích rõ cho bà Điểu Thị Ch hiểu rõ việc giao kết hợp đồng, bà Điểu Thị Ch đã đồng ý với nội dung của hợp đồng và đồng ý điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 09/11/2017, không cần người làm chứng. Đối với việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/11/2017 của ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch. Văn phòng công chứng Nguyễn H không đồng ý, vì không trái quy định của pháp luật.

Vào ngày 11/01/2018 hộ ông Điểu X, bà Thị H, ông Điểu H cùng trú tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước liên hệ Văn phòng công chứng Nguyễn H yêu cầu soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị L. Căn cứ theo hồ sơ hộ ông Điểu X cung cấp không trái với quy định của pháp luật nên Văn phòng công chứng Nguyễn H đã tiếp nhận và soạn thảo hợp đồng, các bên đã cùng đọc lại hợp đồng chuyển nhượng, đồng ý toàn bộ nội dung trên hợp đồng, cùng ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/01/2018. Đối với việc hộ ông Điểu X yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng ngày 11/01/2018 Văn phòng công chứng Nguyễn H không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Bình Phước trình bày:

Ngày 03/01/2018, Văn phòng công chứng Bình Phước tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 01 thửa đất giữa bên chuyển nhượng là ông Điểu Y, bà Thị Sr, ông Điểu B R, ông Điểu R, ông Điểu Q với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị L. Giấy tờ các bên cung cấp gồm: Chứng minh nhân dân, hộ khẩu của các bên; Giấy CNQSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số seri BH 1777434, số vào sổ số CH 00850 do UBND huyện B cấp ngày 04/7/2017 cho hộ ông Điểu Y; Bản cam kết của hộ ông Điểu Y về tài sản khác gắn liền với đất số seri BH 1777434 số vào sổ

số CH 00850 do UBND huyện B cấp ngày 04/7/2017 cho hộ ông Điểu Y; Theo trình bày của hộ gia đình ông Điểu Y tại Văn phòng công chứng Bình Phước thì thửa đất này là do hộ ông Điểu Y gồm các thành viên trên tạo dựng, không có sự đóng góp của bất kì cá nhân nào khác. Đồng thời có lập bản cam kết về việc này. Bản cam kết này đã nói rõ các thành viên hộ gia đình ông Điểu Y có đủ năng lực hành vi dân sự, hiểu rõ quyền và nghĩa vụ của mình, hậu quả pháp lý của cam kết này và việc cam kết này là hoàn toàn tự nguyện, không nhằm trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ tài sản đối với người khác.

Trên cơ sở đó, nhận thấy các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và hồ sơ cung cấp đã đầy đủ và hợp lệ theo quy định của pháp luật nên Công chứng viên đã tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng theo quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng năm 2014, trong đó có việc giải thích cho hai bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng giao dịch.

Văn phòng công chứng Bình Phước đã tuân thủ các quy định pháp luật về công chứng và các quy định pháp luật khác liên quan trong quá trình công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số công chứng 0063 quyển số 01/Tp/XX-SCC/HĐGD ngày 03/01/2018 do Văn phòng công chứng Bình Phước chứng thực giữa ông Điểu Y bà Thị Sr, ông Điểu BR, ông Điểu R, ông Điểu Q với bà Nguyễn Thị L. Vì những lẽ trên, Văn phòng công chứng Bình Phước không đồng ý với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị H trình bày:

Chồng bà là ông Điểu Ph, ông bà không có quan hệ gì với ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch, ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Điểu S bà Điểu Thị Ch diện tích đất ngang 10m, dài 60m tại thôn Đăk La, xã Đak Nhau, huyện B, tỉnh Bình Phước. Giá sang nhượng là 53.000.000 đồng, ông bà đã thanh toán đầy đủ cho ông S bà Chen. Việc chuyển nhượng có làm giấy tờ mua bán và có xác nhận của Ban quản lý thôn. Trước khi vợ chồng ông bà mua đất trên đất đã có cây điều, trước đó ông S, bà Ch có nói với vợ chông ông bà là cây điều đã bán bông cho bà Lê Thị Ch thời hạn là 07 năm. Đất của ông S đã có sổ đỏ. Lúc đó ông S thỏa thuận sẽ tách sổ cho ông bà. Ông bà giao đủ số tiền. Đến nay ông S bà Chen vẫn chưa tách sổ cho ông bà mặc dù ông bà đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông Điểu S nói sổ đang ở Ngân hàng chưa lấy, khi nào lấy sổ về sẽ tách.

Khi ông bà nhận đất có làm căn nhà gỗ, mái tôn, xây lửng tấp ván, diện tích ngang khoảng 4,5m chiều dài 13m. Diện tích đất ông bà mua có tứ cận; Phía đông giáp ông Điểu S là chủ đất, phía tây giáp đất ông Điểu Mười, phía nam giáp đường đi, phía bắc giáp đất ông Điểu S.

Ngày 16/9/2019, bà Thị H có nộp yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với vợ chồng ông Điểu S bà Điểu Thị Ch lập ngày 15/10/2017, buộc ông Điểu S bà Điểu Thị Ch trả lại số tiền sang nhượng là 53.000.000đ và yêu cầu ông S bà Chen bồi thường thiệt hại đối với căn nhà xây dựng thêm và tiền chênh

lệch về giá đất là 50.000.000 đồng. Ngày 22/02/2022 bà Hương có đơn xin rút đơn yêu cầu độc lập lý do đã thỏa thuận được với ông Điểu S bà Điểu Thị Ch.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu BR trình bày:

Ông Điểu Y và bà Thị Sr là bố mẹ của ông. Năm 2011, ông lập gia đình và được ông Điểu Y, bà Thị Sr cho ông hai nền nhà, một nền nhà ông đã dựng 01 căn nhà gỗ vách ván vừa dùng để ở vừa dùng làm nhà bếp và một nền nhà thì được nhà nước xây nhà tình thương vào năm 2019. Việc tặng cho đất này chỉ nói miệng không có làm giấy tờ và chưa làm thủ tục sang tên sổ đỏ. Đối với việc tặng cho đất này, ông và bố mẹ tự thương lượng với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Ông xác nhận ông có cùng bố mẹ và em trai lên Văn phòng công chứng tại Đồng Xoài để ký giấy tờ. Thời gian lên Đồng Xoài không nhớ. Tại Văn phòng công chứng ông cùng gia đình ký nhận và lăn tay vào rất nhiều giấy tờ. Khi ký nhận vào các giấy tờ này thì ông không nghe công chứng đọc nội dung giấy. Ông không biết chữ nên cũng không đọc nội dung giấy. Tôi chỉ ký nhận theo hướng dẫn của công chứng. Ông thừa nhận chữ ký "Đ Rôn" và dấu lăn tay ngay chữ Đ Rôn ở dưới mục bên A trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/01/2018 là chữ ký và dấu lăn tay của ông. Chữ ký "Đ Rôn" dưới mục người bán trong giấy bán đất nền nhà thổ cư (tờ giấy viết tay) là chữ ký của ông, nhưng ông không có lăn tay. Khi ông đi cùng với gia đình mình lên Đồng Xoài thì bố mẹ ông chỉ nói đi ký giấy tờ còn ký giấy tờ gì, làm gì thì ông không biết do ông ở riêng. Việc tiền bạc của bố mẹ, ông cũng không biết và không liên quan. Theo lời của bố mẹ ông thì bố mẹ ông không chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ vay tiền. Nay ông Điểu Y, bà Thị Sr khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết với bà Nguyễn Thị L. Ông đồng ý theo ý kiến của bố mẹ và không có ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu Q trình bày:

Ông Điểu Y và bà Thị Sr là bố mẹ của ông. Năm 2018 ông chung sống cùng nhà với ông Điểu Y, bà Thị Sr. Đến năm 2020 thì ông mới lập gia đình và không ở chung với bố mẹ nữa.

Ông có nghe bố mẹ nói về việc vay số tiền 120.000.000đ. Trong năm 2018 (không nhớ ngày, tháng) ông cùng bố mẹ và ông trai lên văn phòng công chứng tại Đồng Xoài để ký giấy tờ vay tiền. Ông không nhớ là văn phòng công chứng nào. Đi bằng xe ôtô từ Bù Đăng xuống Đồng Xoài. Tại Văn phòng công chứng ông cùng gia đình ký nhận và lăn tay vào rất nhiều giấy tờ đã được đánh máy sẵn. Khi ký nhận vào các giấy tờ này thì ông không nghe công chứng đọc nội dung giấy. Ông không biết chữ nên cũng không đọc nội dung giấy. Ông chỉ ký nhận theo hướng dẫn của công chứng. Ông thừa nhận chữ ký "Quát, Điểu Q" và dấu lăn tay ngay chữ Điểu Q ở dưới mục bên A và các chữ ký "Quát" ở trang 1 và trang 2 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/01/2018 là chữ ký và dấu lăn tay của ông.

Tại Văn phòng công chứng có việc giao nhận tiền hay không thì ông không biết. Ông không biết ông Điểu Y, bà Thị Sr vay tiền để làm gì. Việc ông lên Văn phòng công chứng tại Đồng Xoài là do ông Điểu Y, bà Thị Sr nói ông và các con chung sổ hộ khẩu phải về ký giấy tờ thì bên cho vay mới cho vay tiền nên ông phải đi ký giấy tờ. Sau khi ký nhận giấy tờ thì công chứng không có giao giấy tờ nào cho ông và gia đình.

Chữ ký "Quát" ở mục người bán trong giấy bán đất nền nhà thổ cư (tờ giấy viết tay), không phải là chữ ký của ông. Theo lời của bố mẹ ông thì bố mẹ ông không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ cầm cố giấy CNQSDĐ. Nay ông Điểu Y, bà Thị Sr khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết với bà Nguyễn Thị L. Ông đồng ý theo ý kiến của bố mẹ và không có ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu R trình bày:

Ông Điểu Y và bà Thị Sr là bố mẹ của ông. Trong năm 2018 (không nhớ ngày, tháng) ông cùng bố mẹ và ông Điểu B R và Điểu Q lên văn phòng công chứng tại Đồng Xoài để ký giấy tờ. Ông không nhớ là văn phòng công chứng nào. Tại văn phòng công chứng ông cùng gia đình ký nhận và lăn tay vào rất nhiều giấy tờ đã được đánh máy sẵn. Khi ký nhận vào các giấy tờ này thì ông không được đọc nội dung của những giấy tờ ký nhận do văn phòng công chứng yêu cầu ký nhông và Văn phòng công chứng không có đọc nội dung của các giấy tờ này. Ông thừa nhận chữ ký "Rang, Điểu R" và dấu lăn tay ngay chữ Điểu R ở dưới mục bên A và các chữ ký "Quát" ở trang 1 và trang 2 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/01/2018 là chữ ký và dấu lăn tay của ông. Tại văn phòng công chứng có việc giao nhận tiền hay không thì ông không biết

Ông không biết ông Điểu Y, bà Thị Sr vay tiền để làm gì, vay tiền của ai. Việc ông lên văn phòng công chứng tại Đồng Xoài là do ông Điểu Y, bà Thị Sr nói ông và các con chung sổ hộ khẩu phải về ký giấy tờ thì bên cho vay mới cho vay tiền nên ông phải đi ký giấy tờ. Sau khi ký nhận giấy tờ thì công chứng không có giao giấy tờ nào cho ông và gia đình.

Chữ ký "Rang" ở mục người bán trong giấy bán đất nền nhà thổ cư (tờ giấy viết tay), không phải là chữ ký và dấu lăn tay của ông. Theo lời của bố mẹ ông thì bố mẹ ông không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ cầm cố giấy CNQSDĐ. Nay ông Điểu Y, bà Thị Sr khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết với bà Nguyễn Thị L. Ông đồng ý theo ý kiến của bố mẹ và không có ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu H trình bày:

Ông là con ruột của ông Điểu X và bà Thị H. Ông thừa nhận ông có ký nhận và lăn tay vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy bán nền nhà rẫy lập ngày 11/01/2018. Thời gian và địa điểm ký nhận vào hai giấy tờ nói trên ông không nhớ. Khi ký vào các giấy tờ này thì ông không có đọc nội dung của giấy tờ và cũng không hỏi ông Điểu X, bà Thị H là ký vào giấy tờ gì.

Vào thời điểm ông ký nhận vào giấy tờ thì ông có nghe nói là đất đai gì đó nhưng ông không hỏi kỹ vì ông đã lập gia đình không còn chung sống cùng ông Điểu X, bà Thị H. Còn các sự việc khác như giao tiền, chỉ rông hay các thỏa thuận khác ông không có tham gia, không có chứng kiến. Đối với việc ông Điểu X, bà Thị H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/01/2018, ông theo ý kiến của ông Điểu X, bà Thị H và không có ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Điểu Thị H trình bày:

Bà là con ruột của ông Điểu X, bà Thị H. Trong diện tích đất 11.944,8m^2 tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước bà được bố mẹ hứa tặng cho diện tích đất 7 mét x 35 mét để tôi làm nhà sinh sống. Tuy nhiên, bố mẹ mới cho bằng miệng, không có làm giấy tờ và cũng chưa bàn giao đất cho bà. Vào năm 2013, bà đã lập gia đình. Năm 2014 thì bà làm thủ tục tách sổ hộ khẩu đến thôn Sơn Hải, xã Phước Cát 2, huyện Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng. Khi bố mẹ bà ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông Trần Sơn L, bà Nguyễn Thị L, bà không biết việc này. Việc bố mẹ bà vay mượn tiền của ông Trần Sơn L, bà Nguyễn Thị L bà cũng không biết.

Tài sản đang tranh chấp giữa bố mẹ bà và ông L, bà L hiện vẫn do bố mẹ bà quản lý, sử dụng. Diện tích đất và tài sản trên đất đang tranh chấp bố mẹ bà không có chuyển nhượng cho ông L, bà L, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do bố mẹ bà bị lừa dối ký vào nên tôi theo ý kiến của bố mẹ bà là yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà L với ông Điểu X, bà Thị H, yêu cầu ông L, bà L trả lại giấy CNQSDĐ. Do ông Điểu X, bà Thị H đã làm đơn yêu cầu độc lập gửi cho Tòa án, bà đồng ý với yêu cầu của ông Điểu X, bà Thị H nên bà không nộp cho Tòa án đơn yêu cầu độc lập của bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Điểu Thị H trình bày:

Bà là con gái của ông Điểu X, bà Thị H. Nguồn gốc của diện tích đất 11.944,8m^2 thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 27 tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước là do ông Điểu X, bà Thị H khai phá từ năm 1990. Trên đất trồng cây điều (trồng năm nào bà không biết) nhưng nghe ông Điểu X, bà Thị H nói là trồng năm 1990 và không có thay đổi giống cây trồng nào khác, vẫn giữ nguyên cây điều từ năm 1990 cho đến nay. Diện tích đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy CNQSDĐ số CS 01247, ký ngày 25/7/2016 đứng tên hộ ông Điểu X. Diện tích đất này được cấp đổi từ giấy CNQSDĐ số 14 ngày 16/6/2004. Hiện nay, bà đã lập gia đình. Lập gia đình vào năm 2011 nhưng do không có điều kiện nên vợ chồng bà vẫn ở chung nhà với bố mẹ. Đến khoảng tháng 8/2018 bà đi làm công nhân tại Bình Dương, thỉnh thoảng mới về thăm nhà. Đến ngày 24/2/2020 thì bà về lại nhà ông Điểu X, bà Thị H sinh sống lại, không đi làm Bình Dương nữa. Khi bố mẹ bà ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông L, bà L, bà vẫn đang làm ở Bình Dương nên không biết việc này. Đến gần tết năm 2020 khi bà về thăm nhà thì ông Lộc vào nói đưa nhà thì bà mới biết việc sổ đỏ đã sang tên cho ông L, bà L. Việc bố mẹ bà vay mượn tiền của ông L

bà L, bà cũng không biết. Việc bố mẹ bà tách bà ra khỏi sổ hộ khẩu gia đình, bà không biết. Tài sản đang tranh chấp giữa bố mẹ bà và ông L bà L hiện vẫn do bố mẹ bà quản lý, sử dụng.

Đối với diện tích đất 11.944,8m^2 tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước và tài sản trên đất, bố mẹ bà không có chuyển nhượng cho ông L bà L, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do bố mẹ bà bị lừa dối ký vào. Mặt khác, tại thời điểm cấp đổi đo đạc chính quy theo bản đồ địa chình mới, điều chỉnh diện tích đất mới cả già đình bà thống nhất là tài sản đồng sở hữu chung và làm đề nghị cấp sổ chung hộ gia đình. Do đó, bà, bà Điểu Thị H và ông Điểu H là đồng sở hữu tài sản quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, để tạo thuận lợi cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Nguyễn Thị L đã thực hiện việc đổi sổ hộ khẩu, cắt bỏ thông tin của bà và bà Điểu Thị H ra khỏi sổ hộ khẩu. Gia đình bà không có ý chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Điểu X, bà Thị H và bà L là hợp đồng giả tạo. Hợp đồng này đã bị lừa dối, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được sự đồng ý của các thành viên có chung quyền sử dụng đất đã vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, bà đồng ý theo ý kiến của bố mẹ bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L, bà L với ông Điểu X bà Thị H, yêu cầu ông L bà L trả lại giấy CNQSDĐ. Do ông Điểu X, bà Thị H đã làm đơn yêu cầu độc lập gửi cho Tòa án, bà đồng ý với yêu cầu của ông Điểu X, bà Thị H nên tôi không nộp cho Tòa án đơn yêu cầu độc lập của bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Ch trình bày:

Năm 2014 bà có thỏa thuận việc mua bán điều bông với ông Điểu S bà Điểu Thị Ch trên diện tích đất 0,7 ha tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước thời hạn 19 năm với số tiền 60.000.000 đồng. Tuy nhiên, thời điểm bà mua điều bông vợ chồng ông Điểu S đã bán điều bông cho người khác nên giữa bà và ông S, bà Ch thỏa thuận đến năm 2017 bà mới được thu hoạch. Khi mua điều bông bà đã trả đủ tiền cho ông Điểu S. Ngày 29/02/2016 bà và vợ chồng ông S, bà Ch làm giấy bán điều bông. Từ khi mua điều bông của vợ chồng ông Điểu S, bà đã thu hoạch đến mùa điều năm 2022. Trước khi Tòa án tiến hành xem xét thẩm định thì không có ai tranh chấp với bà. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng, bà không có ý kiến gì. Việc mua bán điều bông giữa bà và vợ chồng ông Điểu S bà Điểu Thị Ch tự thỏa thuận không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước quyết định:

1/ Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam; Nếu sau này đương sự khởi kiện lại và thời hiệu khởi kiện vẫn còn thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

2/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu S và bà Điểu Thị Ch về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

3/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu X và bà Thị H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

4/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu Y và bà Thị Sr về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu V và bà Thị Gh về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Buộc ông Điểu S và bà Điểu Thị Ch trả lại cho ông Điểu V bà Thị Gh số tiền chuyển nhượng là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Buộc ông Điểu V và bà Thị Gh trả lại cho ông Điểu S bà Điểu Thị Ch diện tích đất 812,2m^2 (được ký hiệu gồm các điểm 1, 6, B, C với vị trí, tọa độ được ghi nhận trên mảnh trích đo địa chính số 401-08130-2020 của Công ty TNHH – MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 lập ngày 06/8/2020) cùng tài sản trên đất là căn nhà xây cấp IV với diện tích 104,7m^2, 16 cây điều và 38 cây cà phê được ghi nhận trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 19/3/2020.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại: Tách ra giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu của đương sự.

6/ Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B và bà Trương Thị Ph về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Buộc ông Điểu S và bà Điểu Thị Ch trả lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Trương Thị Ph số tiền chuyển nhượng là 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng).

Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Trương Thị Ph trả cho ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch diện tích đất 1.252,0m^2 (được ký hiệu gồm các điểm C, B, A, D với vị trí, tọa độ được ghi nhận trên mảnh trích đo địa chính số 401-08130-2020 của Công ty TNHH – MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 lập ngày 06/8/2022) cùng tài sản có trên đất.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại: Tách ra giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu của đương sự.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Ph có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Tuyên công nhận giao dịch là hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Phượng với ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch.

- Ngày 10/10/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Điểu S và bà Điểu Thị Ch; Tuyên bố hợp đồng CNQSD đất số công chứng 4171, quyển số 01/2017/TP/CC – SCC/HĐGD ngày 08/11/2017 tại VP Công chứng Nguyễn H vô hiệu; Huỷ giấy chứng nhận QSD đất do Sở TN và MT tỉnh Bình Phước cấp số CS01777, số bìa CL 829220 cho bà Nguyễn Thị L; Công nhận giao dịch là các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng tay giữa vợ giữa ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch với vợ chồng ông Điểu V, bà Thị Gh; vợ chồng ông Điểu Ph, bà Thị H; vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị Ph và việc bán điều bông cho bà Lê Thị Ch.

- Ngày 10/10/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu V, bà Thị Gh, có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Điểu V, bà Thị Gh, đề nghị tuyên công nhận giao dịch là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng tay giữa ông Điểu V, bà Thị Gh với ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở TNMT tỉnh Bình Phước cấp GCNQSDĐ số CS01777, số bìa CL 829220 cho bà Nguyễn Thị L.

- Ngày 17/10/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu Y, bà Thị Sr có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Điểu Y, bà Thị Sr;

- Ngày 20/10/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu X, bà Thị H, bà Điểu Thị H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập tuyên vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Điểu X, bà Thị H kí với bà Nguyễn Thị L ngày 11/01/2018 hợp đồng được lập và công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn H Bù Đăng.

* *Tại phiên tòa phúc thẩm*:

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của BLTTDS; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trương Thị Ph; ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch, ông Điểu Y, bà Thị Sr, ông Điểu V, bà Thị Gh, ông Điểu X, bà Thị H, bà Điểu Thị H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trương Thị Ph; ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch, ông Điểu Y, bà Thị Sr, ông Điểu V, bà Thị Gh, ông Điểu X, bà Thị H, bà Điểu Thị H làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Điểu X, bà Thị H và bà Điểu Thị Hiên về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/01/2018 vô hiệu, thấy rằng:

[2.1] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 0145, quyển số 01/2018/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/01/2018 tại Văn phòng công chứng B (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn H) được thực hiện đúng quy định về hình thức của hợp đồng.

[2.2] Về nội dung của hợp đồng: Ông Điểu X, bà Thị H thừa nhận thửa đất số 20, tờ bản đồ số 27 với diện tích đất 11.944,8m^2 tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01247 ngày 25/7/2016 đứng tên hộ ông Điểu X. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông X, bà H xác nhận vào thời điểm ký kết hợp đồng ngày 11/01/2018 diện tích đất nói trên không bị tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Như vậy, việc ông X, bà H thỏa thuận, ký kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là hợp pháp không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Bị đơn bà L, ông Lộc trình bày ngày 11/01/2018 ông bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 11.944,8m^2 thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 27 tại thôn 2, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá 500.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận tiền chuyển nhượng, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/01/2018 và được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng B (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn H). Bà L, ông Lộc cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà là hợp pháp. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông X, bà H khai nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2018 là hợp đồng giả cách nhằm mục đích che dấu hợp đồng vay tiền giữa vợ chồng ông X, bà H và bà Nguyễn Thị L. Lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền không được bị đơn thừa nhận. Như vậy, nghĩa vụ chứng minh thuộc về bà H, ông X.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông X, bà H trình bày số tiền 500.000.000 đồng nhận từ bà L là tiền vay không phải là tiền chuyển nhượng. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của ông X, bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày của mình. Trong khi đó, bị đơn bà L cung cấp được giấy bán đất nền nhà rẫy. Trong giấy bán đất nền nhà rẫy có ghi nhận nội dung: *"...với giá 500.000.000đ đã giao đủ tiền sang nhượng"* (bút lục số 215) và ông X, bà H

và ông Điểu H đều thừa nhận có ký nhận vào giấy bán đất nền nhà rẫy (bút lục số 234, 338). Như vậy, HĐXX có đủ căn cứ xác định giữa ông X, bà H và bà L không có quan hệ vay số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 11/01/2018 nên lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông Điểu X, bà Thị H là không có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra, người đại diện theo ủy quyền của ông X, bà H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2018 được ký kết giữa ông X, bà H và bà L là hợp đồng giả cách nên yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2018 là vô hiệu. Theo lời khai của người đại diện theo ủy quyền của ông X, bà H thì hợp đồng giả cách này được chứng minh bằng việc bà H, ông X chưa bàn giao diện tích đất 11.944,8m^2 cùng tài sản trên đất cho bà L, ông Lộc mà hiện nay ông X, bà H vẫn đang quản lý, sử dụng. Xét, tại khoản 1 Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2018 ghi nhận: *"Bên A (tức là ông Điểu X, bà Thị H và anh Điểu H) có nghĩa vụ bàn giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng .....cho bên B (tức là bà Nguyễn Thị L) vào thời điểm ký kết hợp đồng"*. Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2018 không có điều khoản thỏa thuận về điều kiện hủy bỏ hợp đồng. Tại khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự quy định: *"1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây: a) Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận; b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng; c) Trường hợp khác do luật quy định"*. Như vậy, việc ông X, bà H không bàn giao tài sản chuyển nhượng cho bà L quản lý, sử dụng là việc bên chuyển nhượng không thực hiện một trong các nghĩa vụ của bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không phải là điều kiện để hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng thời không phải là căn cứ để chứng minh là hợp đồng giả tạo.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông X, bà H trình bày diện tích đất 11.944,8m^2 thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 27 tại thời điểm cấp giấy CNQSDĐ (năm 2016) thì quyền sử dụng đất được cấp cho các thành viên trong gia đình được ghi nhận trong sổ hộ khẩu số 00475 (ký ngày 18/5/2003) gồm có bà H, ông X, ông Điểu H, bà Điểu Thị H và bà Điểu Thị H. Tuy nhiên, khi ông X, bà H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 11/01/2018 nhưng lại không có ý kiến của đồng sở hữu tài sản là bà Điểu Thị H và bà Điểu Thị H. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà L đã tiến hành đổi sổ hộ khẩu mới với 03 thành viên trong sổ hộ khẩu (trong đó đã tách bà Điểu Thị H và bà Điểu Thị H ra khỏi sổ hộ khẩu) và việc đổi sổ hộ khẩu được làm trong ngày 11/01/2018 nhưng Công an xã đã lùi lại ngày cấp sổ hộ khẩu là ngày 09/01/2018 để hợp pháp hóa việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, người đại diện theo ủy quyền của ông Điểu X, bà Thị H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2018 được ký kết giữa ông X, bà H và bà L là vô hiệu thể hiện qua việc bà Điểu Thị H và bà Điểu Thị H không được thể hiện quyền định đoạt tài sản.

Lời trình bày này không được bị đơn bà Lan, ông Lộc thừa nhận. Mặt khác, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông X, bà H thừa nhận bà H, ông X không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà L là người thực hiện việc đổi sổ hộ khẩu của ông X, bà H cũng như việc lùi lại ngày đổi sổ hộ khẩu. Người đại diện theo ủy quyền của ông X, bà H cũng thừa nhận bà H, ông X không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc đổi sổ hộ khẩu nói trên là để nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, lời khai của người đại diện theo ủy quyền của ông X, bà H không có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Đối với bà Điểu Thị H và bà Điểu Thị H có quan hệ huyết thống với bà Thị H, ông Điểu X. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án bà Điểu Thị H thừa nhận từ năm 2013 bà lập gia đình và năm 2014 bà đã làm thủ tục nhập hộ khẩu tại thôn Sơn Hải, xã Phước Cát 2, huyện Cát Tiên, tỉnh Lâm Đồng (bút lục số 500). Tại phiên tòa, bà Điểu Thị H thừa nhận bà lập gia đình năm 2011, năm 2015 thì đi làm ở Bình Dương, đến năm 2018, năm 2019 thì về lại nhà ông X, bà H sống chung. Như vậy, tại thời điểm cấp giấy CNQSDĐ (năm 2016) thì bà Điểu Thị H và bà Điểu Thị H không có sống chung với ông Điểu X, bà Thị H.

Mặt khác, theo lời khai của bà Thị H thì diện tích đất 11.944,8m^2 thuộc thửa đất số 20, tờ bản đồ số 27 do ông bà khai phá từ năm 1990 và trong năm 1990 ông bà tiến hành trồng cây điều và quản lý sử dụng đến thời gian này không thay đổi giống cây trồng nào khác. Bà Điểu Thị H, sinh năm 1998, bà Điểu Thị H, sinh năm 1990. Như vậy, tại thời điểm ông X, bà H khai phá diện tích đất này thì bà Hiên và bà Hương còn nhỏ tuổi, không có công khai phá tạo lập tài sản. Bà Hiên và bà Hương không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh có đóng góp công sức vào việc tạo lập, duy trì, phát triển tài sản này để tạo thành tài sản chung của các thành viên gia đình. Như vậy, bà Hương và bà Hiên không thuộc trường hợp được quy định tại khoản 29 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013. Do đó lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của ông X, bà Hoa và bà Hiên không có căn cứ chấp nhận.

[2.4] Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của ông X, bà H thừa nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông X, bà H có đủ năng lực hành vi dân sự, có đủ minh mẫn để thực hiện các giao dịch. Người đại diện theo ủy quyền của ông X, bà H thừa nhận ông X, bà H nhận thức được giấy tờ ông bà ký kết là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và việc ký kết này là tự nguyện, không ai ép buộc. Do đó, có đủ cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X, bà H và bà L đáp ứng đủ các điều kiện để hợp đồng có hiệu lực pháp luật. Do đó, đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/01/2018 là vô hiệu không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông X, bà Hoa và bà Điểu Thị Hiên là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật. Như vậy, kháng cáo của ông X, bà H và bà Điểu Thị Hiên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông S, bà Ch về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/11/2017 vô hiệu, HĐXX thấy rằng:

[3.1] Xét hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 04171, quyển số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/11/2017 tại Văn phòng công chứng B (Nay là Văn phòng công chứng Nguyễn H) thực hiện đúng quy định về hình thức của hợp đồng.

[3.2] Về nội dung của hợp đồng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông S, bà Ch thừa nhận thửa đất số 30, tờ bản đồ số 02 với diện tích đất 6.899,3m^2 tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được UBND huyện B, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01336 ngày 15/9/2016 đứng tên hộ ông S, bà Ch. Tại phiên tòa, phía ông S, bà Ch xác nhận vào thời điểm ký kết hợp đồng ngày 08/11/2017 diện tích đất nói trên không bị tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Như vậy, việc ông S, bà Ch thỏa thuận, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là hợp pháp không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông S, bà Ch và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch cho rằng các bên tranh chấp không chứng minh được việc giao nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía ông S, bà Ch không có việc bàn giao quyền sử dụng đất cho bà L. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/11/2017 là hợp đồng giả tạo để che dấu hợp đồng vay tiền.

Bị đơn bà L, ông Lộc và người đại diện theo ủy quyền cho ông L, bà L trình bày ngày 08/11/2017 ông L, bà L có nhận chuyển nhượng diện tích đất diện tích đất 6.899,3m^2 thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 02 tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước với giá 300.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận tiền chuyển nhượng, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/11/2017 và được công chứng, chứng thực tại Văn phòng công chứng B (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn H). Bị đơn cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà là hợp pháp.

Quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa ông S, bà Ch và người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà Chen không thừa nhận đã nhận số tiền 300.000.000 đồng chuyển nhượng từ bà L, phía bà L cũng thừa nhận không chứng minh được việc bà L đã giao số tiền 300.000.000 đồng cho ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch. Tuy nhiên, ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch xác nhận vào ngày 08/11/2017 có nhận của bà Nguyễn Thị L số tiền 64.000.000 đồng và ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch cho rằng đây là số tiền vay nhưng ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch xác nhận ông bà không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ngày 08/11/2017 có giao dịch vay tiền giữa ông bà và bà L và số tiền ông bà nhận từ bà L là khoản tiền vay. Mặt khác, ông S, bà Ch thừa nhận sau khi bà L giao tiền cho ông bà giao giấy CNQSDĐ và các bên có ký giấy tờ tại Văn phòng công chứng B. Ông S, bà Ch xác nhận việc ký giấy tờ tại Văn phòng công chứng B là tự nguyện, không bị ép buộc. Quá trình giải quyết vụ án, ông S, bà Ch khai nhận tại Văn phòng công chứng ông bà

ký vào giấy tờ để ủy quyền vay tiền (bút lục số 237), là để thế chấp, cầm cố giấy CNQSDĐ. Tại phiên tòa, ông bà khai nhận trước khi ký giấy tờ thì Văn phòng công chứng có đọc nội dung giấy tờ cho ông bà nghe nhưng ông bà không hiểu nội dung.

Tại phiên tòa ông S, bà Ch thừa nhận trước khi thực hiện giao dịch với bà L thì ông bà cũng đã thế chấp, cầm cố giấy CNQSDĐ để vay tiền của bà Nguyễn Thị Ba. Bà Ba cũng xác nhận lời khai này (bút lục số 348).

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông S bà Chen đề nghị Tòa án triệu tập bà Nguyễn Thị Ba với tư cách là người làm chứng. Tại phiên tòa phúc thẩm bà Ba trình bày lời khai của bà trước đây tại Tòa án cấp sơ thẩm là không khách quan, do bị chi phối, tác động, mua chuộc của ông L, bà L, chồng bà bị bệnh nên bà khai qua loa. Bà Ba cho rằng chính bà là người giới thiệu cho vợ chồng ông S, bà Ch vay tiền của ông L, bà L. Khi ông S yêu cầu vay số tiền 100.000.000 đồng để chữa bệnh thì bà L đồng ý và nói ra Văn phòng công chứng làm hợp đồng, thực tế không nói rõ và giải thích cho ông S bà Chen hiểu rõ đây là hợp đồng chuyển nhượng mua bán mà nói cứ ký đi rồi mới lấy được tiền. Lúc bàn giao số tiền 64.000.000 đồng cũng có mặt bà Ba ở đó, ông S, bà Ch không nhận bất kỳ khoản tiền nào khác, lời trình bày này hoàn toàn mâu thuẫn với lời khai trước đây tại cấp sơ thẩm. Mặc dù vậy, bà Ba cũng không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày tại cấp phúc thẩm là có căn cứ. Mặt khác, chính ông S, bà Ch cũng thừa nhận trước khi làm hợp đồng chuyển nhượng với bị đơn thì ông S, bà Ch cũng đã thế chấp, cầm cố giấy CNQSDĐ để vay tiền của bà Nguyễn Thị Ba, điều này phù hợp với giấy cầm sổ đỏ bà Ba cung cấp cho Tòa án tại cấp phúc thẩm. Do đó lời trình bày của bà Ba không có căn cứ chấp nhận.

Ngoài ra, ông S, bà Ch cũng thừa nhận ngày 28/7/2017 ông bà đã thực hiện thỏa thuận, ký kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Điểu V, bà Thị Gh (trước ngày thỏa thuận, thực hiện giao dịch với bà L). Ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch thừa nhận tại thời điểm thực hiện thỏa thuận với bà L ông bà có đủ năng lực hành vi dân sự, ông bà đủ minh mẫn, tỉnh táo khi thỏa thuận, ký kết hợp đồng. Như vậy, có đủ cơ sở xác định ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch hoàn toàn nhận thức được sự khác nhau của việc vay tiền và việc chuyển nhượng QSDĐ cũng như hậu quả của việc vay tiền và việc chuyển nhượng QSDĐ. Đồng thời, ông S, bà Ch cũng không cung cấp được tài liệu cụ thể để chứng minh ý chí của ông bà khi ký hợp đồng không phải là chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ nhằm mục đích vay tiền. Như vậy, có đủ căn cứ xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch và bà Nguyễn Thị L là có thật. Do đó, lời khai của ông S, bà Ch về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để che dấu việc vay tiền là không có cơ sở.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông S, bà Ch và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S, bà Chen cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/11/2017 vô hiệu thể hiện ở việc ông S, bà Ch chưa bàn giao diện tích đất 6.899,3m^2 cùng tài sản trên đất cho bà L, ông

Lộc mà hiện nay ông S, bà Ch vẫn đang quản lý, sử dụng. Ngoài ra, diện tích đất của ông S, bà Chen có nguồn gốc được Nhà nước giao đất cho người thuộc diện người đồng bào dân tộc thiểu số có hoàn cảnh khó khăn (theo Chương trình 134), được Nhà nước cấp đất ổn định hỗ trợ sinh sống nên chỉ được chuyển nhượng sau 10 năm kể từ thời điểm được cấp sổ.

Theo tài liệu có tại hồ sơ thể hiện nguồn gốc diện tích đất ông S, bà Chen đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc tự khai phá năm 2002, người đại diện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S, bà Ch không cung cấp tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh cho lời trình bày của mình. Do đó lời trình bày của ông S bà Chen, người đại diện theo ủy của ông S bà Chen và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông S bà Chen không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận.

Như vậy, việc ông S, bà Ch không bàn giao tài sản chuyển nhượng cho bà L quản lý, sử dụng là việc bên chuyển nhượng không thực hiện một trong các nghĩa vụ của bên chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không phải là điều kiện để hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đồng thời không phải là căn cứ để chứng minh là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng giả tạo.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông S, bà Ch, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều thừa nhận trên diện tích đất 6.899,3m^2 có 01 căn nhà xây và cây trồng có trên đất. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông S, bà Ch cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 08/11/2017 không ghi nhận nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất. Còn bị đơn cho rằng ông bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Xét thấy, tài sản có trên diện tích đất chuyển nhượng là loại tài sản gắn liền với đất không thể di chuyển được. Tại phiên tòa ông S, bà Ch xác nhận ông bà có thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với vợ chồng ông Điểu V, bà Thị Gh, vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị Ph và vợ chồng bà Thị H, ông Điểu Ph. Theo các tài liệu do ông Điểu V, bà Thị Gh và bà Trương Thị Ph cung cấp thì các giấy tờ chuyển nhượng có tiêu đề "giấy hợp đồng sang nhượng đất nền nhà lập ngày 28/7/2017, giấy sang nhượng đất mặt đường lập ngày 21/12/2017 và giấy bán đất mặt đường lập ngày 15/10/2017" và trong các nội dung của giấy sang nhượng này cũng chỉ đề cập việc chuyển nhượng diện tích đất, không có đề cập đến việc chuyển nhượng tài sản có trên đất. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông S, bà Ch, ông V, bà Gh, bà Trương Thị Ph đều thừa nhận các bên có thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất và tài sản có trên đất (cây lâu năm).

Theo quy định tại khoản 2 Điều 405 của Bộ luật Dân sự thì ông S, bà Ch là người đưa ra hợp đồng theo mẫu phải chịu bất lợi khi giải thích điều khoản đó. Đồng thời, đối chiếu với các giao dịch tương tự ở cùng thời điểm tương tự thì có đủ căn cứ xác định việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông S, bà Ch và bà L là bao gồm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Do đó,

yêu cầu của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông S, bà Ch không có đủ cơ sở chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Điểu S và bà Điểu Thị Ch là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Điểu Y, bà Thị Sr về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/01/2018, thấy rằng:

[4.1] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/01/2018 được công chứng số 0063, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/01/2018 tại Văn phòng công chứng Bình Phước giữa ông Điểu Y, bà Thị Sr và bà Nguyễn Thị L thực hiện đúng quy định về hình thức theo quy định của pháp luật về đất đai.

[4.2] Về nội dung của hợp đồng: Quá trình giải quyết vụ án ông Điểu Y, bà Thị Sr thừa nhận thửa đất số 126, tờ bản đồ số 32 với diện tích đất 1053,5m^2 tại thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được UBND huyện B, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00850 ngày 24/7/2012 đứng tên hộ ông Điểu Y. Ông Điểu Y, bà Thị Sr xác nhận vào thời điểm ký kết hợp đồng ngày 03/01/2018 diện tích đất nói trên không bị tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Như vậy, việc ông Điểu Y, bà Thị Sr thỏa thuận, ký kết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là hợp pháp không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

[4.3] Quá trình giải quyết vụ án ông Điểu Y, bà Thị Sr cho rằng khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/01/2018 ông bà bị lừa dối. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Điểu Y, bà Thị Sr cho rằng đây là giấy (hợp đồng) vay tài sản (tiền), có cầm cố giấy CNQSDĐ giữa ông bà và bà L.

Xét thấy, tại biên bản lấy lời khai ngày 13/8/2019, ông Điểu Y, bà Thị Sr khai nhận ông bà vay của bà Nguyễn Thị L số tiền 120.000.000 đồng, tại Văn phòng công chứng ở Đồng Xoài bà Nguyễn Thị L đã đưa cho vợ chồng ông Điểu Y, bà Thị Sr số tiền 120.000.000 đồng và ký nhận giấy tờ (bút lục số 124). Tại phiên tòa, bà Thị Sr, ông Điểu Y lúc thì khai nhận ông bà vay tiền của bà Nguyễn Thị L, nhưng không biết vay bao nhiêu, lúc thì khai nhận bà Nguyễn Thị L đưa cho ông bà 30.000.000 đồng, lúc thì khai nhận bà Nguyễn Thị L không đưa số tiền nào. Như vậy, lời khai của ông Điểu Y, bà Thị Sr không thống nhất thể hiện việc gian dối. Tại khoản 2 Điều 91 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: "*Đương sự có yêu cầu Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu đó là có căn cứ và hợp pháp".* Tuy nhiên, ông Điểu Y, bà Thị Sr không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc vay tiền giữa ông Điểu Y, bà Thị Sr và bà Nguyễn Thị L.

Mặt khác, lời trình bày của ông Điểu Yên, bà Thị Srai không được bị đơn thừa nhận về việc vay tiền. Bị đơn trình bày ông bà có nhận chuyển nhượng diện tích đất 1053,5m^2 thuộc thửa đất số 126, tờ bản đồ số 32 tại thôn 7, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được UBND huyện B, tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00850, ký ngày 24/7/2012 đứng tên hộ ông Điểu Y với giá 120.000.000 đồng. Do ông Điểu Y, bà Thị Sr vay tiền của ông Trương Xuân Thành (cư trú tại phường Tân Phú, Đồng Xoài, Bình Phước) nên vợ chồng bà Nguyễn Thị L, ông Trần Sơn L đưa cho ông Điểu Y, bà Thị Sr số tiền chuyển nhượng 120.000.000 đồng, sau đó ông Điểu Y, bà Thị Sr trả tiền cho ông Trương Xuân Thành rồi chờ lấy giấy CNQSDĐ và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục số 334). Lời khai của bị đơn phù hợp với lời khai của người làm chứng ông Điểu Jêng (bút lục số 349) và phù hợp với nội dung của giấy bán đất nền nhà thổ cư (bút lục số 214). Như vậy, có đủ căn cứ xác định việc bà L có đưa tiền chuyển nhượng cho ông Điểu Y, bà Thị Sr là có thật.

Ngoài ra, tại phiên tòa sơ thẩm ông Yên, bà Srai khai nhận ông bà và những người con không biết chữ nên không biết được nội dung của các giấy tờ ông bà cùng những người con của ông bà ký tại Văn phòng công chứng Bình Phước là giấy tờ gì. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, ông Điểu R (là con trai của ông Điểu Y, bà Thị Sr) tự viết bản tự khai, còn ông Điểu Q (là con trai của ông Điểu Y, bà Thị Sr) thừa nhận ông đọc được chữ nên việc bà Thị Sr, ông Điểu Y cho rằng việc ông bà không biết nội dung của hợp đồng vợ chồng ông bà ký kết là hợp đồng gì là không có cơ sở. Ông Điểu Y, bà Thị Sr cũng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh ông bà bị lừa dối khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, bà Thị Sr, ông Điểu Y xác nhận vợ chồng ông bà đủ minh mẫn tỉnh táo nhận thức được hành vi của mình. Vì vậy, việc ông Điểu Y bà Thị Sr cho rằng ông bà bị lừa dối khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận. Như vậy, có đủ cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và vợ chồng ông Điểu Y bà Thị Sr đáp ứng đủ các điều kiện để hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

Việc ông Yên, bà Srai không bàn giao đất cho ông Lộc, bà Lan quản lý, sử dụng là việc bên chuyển nhượng chưa thực hiện một trong các nghĩa vụ của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được thỏa thuận tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/01/2018 không phải là điều kiện để hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Yên, bà Srai là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật. Do đó, HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Yên, bà Srai.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Điểu V, bà Thị Gh về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/7/2017, thấy rằng:

[5.1] Xét hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/7/2017, ông V, bà Gh, ông S và bà Chen đều thừa nhận việc thỏa thuận

chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên có lập giấy tờ tay, có xác nhận của Ban quản lý thôn nhưng không công chứng, chứng thực theo quy định. Ông V, bà Gh, ông S và bà Chen đều thừa nhận ngoài giấy hợp đồng sang nhượng đất nền nhà lập ngày 28/7/2017 do ông Điểu V giao nộp cho Tòa án thì các bên không có lập hợp đồng nào khác. Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa ông Điểu V, bà Thị Gh và ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch được lập thành văn bản nhưng không được chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là vi phạm quy định về hình thức theo quy định của pháp luật về đất đai.

[5.2] Quá trình giải quyết vụ án ông Điểu V, bà Thị Gh, ông Điểu S và bà Điểu Thị Ch đều thừa nhận tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 10 mét ngang x chiều dài hết đất (80 mét dài) nằm trong diện tích đất 6899,3m^2 thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 2 tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được cấp giấy CNQSDĐ số CH01336, ký ngày 15/9/2016 do UNDD huyện B cấp đứng tên hộ ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch với giá 50.000.000 đồng. Việc thỏa thuận giữa các bên là tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nhận thức được hành vi của mình là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Sau khi ký giấy chuyển nhượng các bên gồm ông Điểu V, bà Thị Gh đã bàn giao tiền chuyển nhượng và đã được ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch bàn giao diện tích đất chuyển nhượng. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định đây là tình tiết các đương sự không phải chứng minh. Như vậy, có đủ căn cứ xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Điểu V, bà Thị Gh và ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch là có thật.

Tại phiên tòa, ông Điểu V, bà Thị Gh trình bày các bên không làm thủ tục sang tên giấy CNQSDĐ được vì giấy CNQSDĐ số CH01336 ngày15/9/2016 do UNDD huyện B cấp đứng tên hộ ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch tại thời điểm thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Điểu S đang thế chấp, cầm cố giấy CNQSDĐ cho người khác. Lời trình bày của ông Điểu V, bà Thị Gh được ông Điểu S thừa nhận. Đến nay các bên vẫn chưa hoàn thành thủ tục sang tên giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng. Ông Điểu S không có tài liệu, chứng cứ chứng minh được việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Điểu V, bà Thị Gh đã được bên nhận thế chấp đồng ý. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điểu V, bà Thị Gh và ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch là vi phạm pháp luật. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điểu V, bà Thị Gh và ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Điểu V, bà Thị Gh là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật

[5.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định: *"Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận"*. Do đó, buộc ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận là 50.000.000 đồng cho ông Điểu V, bà Thị Gh. Buộc ông Điểu V, bà Thị Gh trả lại cho ông

Điểu S, bà Điểu Thị Ch diện tích đất 812,2m^2 (được ký hiệu gồm các điểm 1,6,B, C với vị trí, tọa độ được ghi nhận trên mảnh trích đo địa chính số 401-08130-2020 của Công ty TNHH – MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 lập ngày 06/8/2020) cùng tài sản trên đất là căn nhà xây cấp IV với diện tích 104,7m^2, 16 cây điều và 38 cây cà phê được ghi nhận trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 19/3/2020.

[5.4] Về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: Quá trình giải quyết vụ án (bút lục số 363) và tại phiên tòa, ông Điểu V, bà Thị Gh đã được nghe giải thích về hậu quả của hợp đồng vô hiệu hoặc trường hợp hủy hợp đồng nhưng ông Điểu V, bà Thị Gh không yêu cầu giải quyết về bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm tách ra giải quyết bằng một vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

HĐXX xét thấy: Mặc dù quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nhưng trong vụ án này xét thấy, cần thiết phải giải quyết những thiệt hại của ông Điểu V, bà Thị Gh với ông Điểu Sen, bà Thị Chen mới đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, phù hợp theo quy định của pháp luật tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Mặc dù, trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điểu V và bà Thị Gh với ông Điểu S và bà Điểu Thị Ch thì nghĩa vụ phải chịu hậu quả của hợp đồng vô hiệu là của ông S và bà Chen nhưng tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông L, bà L đồng ý bồi thường trị giá căn nhà cấp IV với diện tích 104,7m^2 do ông Điểu V, bà Thị Gh đã xây dựng được ghi nhận trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 19/3/2020 với số tiền 300.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông Điểu V, bà Thị Gh không đồng ý về việc bị đơn bồi thường giá trị căn nhà bằng tiền mà chỉ yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng. Tuy nhiên, việc tự nguyện của bị đơn đảm bảo quyền lợi cho cả ông Điểu V, bà Thị Gh và ông S, bà Ch nên cần ghi nhận. Do vậy, Hội đồng xét xử cần ghi nhận sự tự nguyện này của bị đơn. Buộc bị đơn ông L, bà L phải hoàn trả giá trị căn nhà cấp IV với diện tích 104,7m^2 do ông Điểu V, bà Thị Gh xây dựng trên diện tích đất 6899,3m^2 thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 2 tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước với số tiền 300.000.000 đồng là phù hợp với thiệt hại thực tế và phù hợp với quy định của pháp luật tại khoản 2 Điều 3 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về phần buộc bị đơn hoàn trả giá trị căn nhà cấp 4 cho ông Điểu V, bà Thị Gh là có căn cứ.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Biển, bà Trương Thị Ph về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2017, thấy rằng:

[6.1] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/12/2017 bà Trương Thị Ph, ông Điểu S và bà Điểu Thị Ch đều thừa nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên có lập giấy tờ tay không công chứng, chứng thực theo quy định. Bà Phượng, ông Điểu S và

bà Điểu Thị Ch đều thừa nhận ngoài giấy sang nhượng đất mặt đường lập ngày 21/12/2017 do bà Phượng giao nộp cho Tòa án thì các bên không có lập hợp đồng nào khác. Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa bà Ph, ông B và ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch được lập thành văn bản nhưng không được chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là vi phạm quy định về hình thức.

[6.2] Về nội dung và chủ thể ký kết hợp đồng: Bà Trương Thị Ph, ông Nguyễn Văn B, ông Điểu S và bà Điểu Thị Ch đều thừa nhận tại thời điểm thỏa thuận các bên đều thừa nhận việc ký kết hợp đồng là tự nguyện, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nhận thức được hành vi của mình là chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Bà Ph, ông B, ông Điểu S và bà Điểu Thị Ch đều trình bày các bên có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 10 mét ngang x chiều dài hết đất (80 mét dài) (theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ thì diện tích đất chuyển nhượng là 1252,0m^2) nằm trong diện tích đất 6899,3m^2 thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 2 tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được cấp giấy CNQSDĐ số CH01336, ký ngày 15/9/2016 do UNDD huyện B cấp đứng tên hộ ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch với giá 75.000.000 đồng. Bà Ph, ông B đã trả số tiền chuyển nhượng là 45.000.000 đồng và đã được ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch bàn giao diện tích đất chuyển nhượng. Căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định đây là tình tiết các đương sự không phải chứng minh. Như vậy, có đủ căn cứ xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trương Thị Ph, ông Nguyễn Văn B và ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch là có thật.

Tại phiên tòa, bà Phượng khai nhận các bên không làm thủ tục sang tên giấy CNQSDĐ được vì giấy CNQSDĐ số CH01336, ký ngày 15/9/2016 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp đứng tên hộ ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch tại thời điểm thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Điểu S đang thế chấp, cầm cố giấy CNQSDĐ cho người khác. Lời trình bày của bà Phượng được ông Điểu S thừa nhận. Bà Phượng, ông Điểu S và bà Điểu Thị Ch đều thừa nhận đến nay các bên vẫn chưa hoàn thành thủ tục sang tên giấy CNQSDĐ đối với diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng. Ông Điểu S không có tài liệu, chứng cứ chứng minh được việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông Biển, bà Phượng đã được bên nhận thế chấp đồng ý. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ph, ông B và ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch là vi phạm pháp luật. Tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu"*. Như vậy, có đủ cơ sở xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị Ph, ông Nguyễn Văn B và ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch là vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Ph, ông B yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thể hiện là giấy sang nhượng đất mặt đường lập ngày 21/12/2017) là hợp pháp. Ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch đồng ý yêu cầu độc lập của bà Ph, ông B. Tuy nhiên, ông Điểu S và bà Điểu Thị Ch đã chuyển nhượng diện tích đất 6899,3m^2 cùng tài sản trên đất

thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 2 (trong đó có phần diện tích ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch chuyển nhượng cho bà Ph, ông B) tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước cho bà Nguyễn Thị L. Hiện nay diện tích đất 6899,3m^2 thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 2 tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được cấp giấy CNQSDĐ số CS 017777 ngày 20/11/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp đứng tên bà L. Như vậy, đối tượng của giao dịch không thể thực hiện được. Vì vậy, yêu cầu của bà Ph, ông B về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất mặt đường lập ngày 21/12/2017) là không có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ph, ông B là có căn cứ đúng theo quy định của pháp luật. Do đó kháng cáo của bà Ph, ông B không được HĐXX chấp nhận

[7] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Trương Thị Ph; ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch, ông Điểu Y, bà Thị Sr, ông Điểu X, bà Thị H, bà Điểu Thị H.

Chấp nhận một phần kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu V, bà Thị Gh;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 76/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước về phần buộc bị đơn phải hoàn trả giá trị căn nhà cấp 4 do ông Điểu V, bà Thị Gh đã xây dựng như đã nhận định.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Trương Thị Ph; ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch, ông Điểu Y, bà Thị Sr, ông Điểu X, bà Thị H, bà Điểu Thị H không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định của pháp luật.

Ông Điểu Vu, bà Thị Gh không phải chịu.

[10] Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ

Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Bà Trương Thị Ph; ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch, ông Điểu Y, bà Thị Sr, ông Điểu X, bà Thị H, bà Điểu Thị H.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu V, bà Thị Gh;

Sửa một phần Bản án dân sự số 76/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước;

- Căn cứ vào các Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 321, Điều 423 và Điều 505 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 30, Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 165, 217, 218, 244, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam; Nếu sau này đương sự khởi kiện lại và thời hiệu khởi kiện vẫn còn thì sẽ giải quyết bằng vụ án khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu S và bà Điểu Thị Ch về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu X và bà Thị H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu Y và bà Thị Sr về việc tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu V và bà Thị Gh về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Buộc ông Điểu S và bà Điểu Thị Ch trả lại cho ông Điểu V và bà Thị Gh số tiền chuyển nhượng là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Buộc ông Điểu V và bà Thị Gh trả lại cho bị đơn ông Trần Sơn L, bà Nguyễn Thị L diện tích đất 812,2m^2 (được ký hiệu gồm các điểm 1,6,B, C với vị trí, tọa độ được ghi nhận trên mảnh trích đo địa chính số 401-08130-2020 của Công ty TNHH – MTV đo đạc bản đồ và trắc địa công trình 401 lập ngày 06/8/2020) cùng tài sản trên đất là căn nhà xây cấp IV với diện tích 104,7m^2, 16 cây điều và 38 cây cà phê được ghi nhận trong biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 19/3/2020.

Buộc bị đơn ông L, bà L phải hoàn trả giá trị căn nhà trên diện tích đất 6899,3m^2 thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 2 tại Thôn Đ, xã Đ, huyện B, tỉnh

Bình Phước do ông Điểu V, bà Thị Gh xây dựng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B và bà Trương Thị Ph về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Buộc ông Điểu S và bà Điểu Thị Ch trả lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Trương Thị Ph số tiền chuyển nhượng là 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng)

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại: Tách ra giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu của đương sự.

7. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tài sản tại chỗ (đã nộp xong).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 7.634.000 đồng *(đã nộp xong*); Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu X, bà Thị H phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 8.057.000 đồng *(đã nộp xong);* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu Y, bà Thị Sr phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 4.500.000 đồng *(đã nộp xong*); Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị Ph phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá là 6.000.000 đồng *(đã nộp xong).*

8. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2022/QĐ-BPKCTT ngày 24/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho nguyên đơn Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam số tiền tạm ứng án phí là 28.155.000 đồng (hai mươi tám triệu một trăm năm mươi lăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009531 lập ngày 03/7/2019.

Buộc bị đơn ông L, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng).

Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009696 ngày 09 tháng 9 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước;

Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu X, bà Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009931 ngày 17 tháng 12 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước;

Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B, bà Trương Thị Ph phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010443 ngày 19 tháng 6 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước;

Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu V, bà Thị Gh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010283 ngày 12 tháng 5 năm 2020 của Chi cục Thi hành án huyện B, tỉnh Bình Phước;

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Ph, ông Nguyễn Văn B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000642 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu S, bà Điểu Thị Ch phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000645 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu Y, bà Thị Sr không phải chịu do được miễn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu X, bà Thị H, bà Điểu Thị H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000719 ngày 28/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Điểu V, bà Thị Gh không phải chịu. Hoàn trả lại cho ôông Vũ, bà Ghên số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000701 ngày 21/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bù Đăng.

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

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị

cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Nga