

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 107/2018/DSPT

Ngày: 07 - 8 - 2018

V/v tranh chấp hợp đồng mượn tài sản và
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Văn Toàn.

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hương.

Ông Hoàng Kim Khánh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Kim Duyên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 216/2017/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng mượn tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2017/DSST ngày 29-9-2017 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 90/2018/QĐPT ngày 11 tháng 6 năm 2018, quyết định hoãn phiên tòa số 103/2018/QĐ-PT ngày 09/7/2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Đức T – Chức vụ: Tổng giám đốc, Ủy viên Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Đức M – Chức vụ: Nhân viên Công ty T (theo văn bản ủy quyền ngày 01/11/2017).

Địa chỉ: Km 7, quốc lộ A, xã H, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Đào Hải N, sinh năm: 1947 (Vắng mặt);

Bà Nguyễn Thị Thu N1, sinh năm: 1956 (Có mặt).

Cùng trú tại: 232 T, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Bà Nguyễn Thị Thu N1 (Theo văn bản ủy quyền ngày 30/6/2018) (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Huy H – Luật gia thuộc Hội Luật gia thành phố Đà Nẵng (Có mặt).

Địa chỉ: 522 Ô, thành phố Đà Nẵng.

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

- Chị Đào Thị Vân A (Vắng mặt).

- Anh Đào Anh T1 (Vắng mặt).

- Anh Đào Anh T2 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: 232 T, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần H1.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lưu Công P – Chức vụ: Chuyên gia cao cấp 2, phòng xử lý nợ 1 (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/12/2016).

Địa chỉ: 180-192 N, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh (Có mặt).

- Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Phú L, chức vụ: Quyền chủ tịch UBND thị xã B.

Địa chỉ: 475 H, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người làm chứng:

- Ông Hoàng Mạnh H2, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Huỳnh Kim Đ (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố C, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Trịnh Đình S (vắng mặt).

Địa chỉ: Hẻm 69 đường N, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Công ty T (sau đây gọi tắt là Công ty) có quan hệ mua bán cà phê với hộ kinh doanh nông sản ông Đào Hải N, bà Nguyễn Thị Thu N1; Địa chỉ số 198 (nay

là số 232) T, tổ dân phố C, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Trong quá trình làm ăn, vợ chồng ông N, bà N1 bị thua lỗ nên đã đồng ý chuyển nhượng toàn bộ đất và nhà ở của mình tại số 198 T, tổ dân phố C, phường A, thị xã B cho Công ty để bù trừ số nợ mà vợ chồng ông N, bà N1 còn nợ Công ty. Việc chuyển nhượng được lập thành Hợp đồng, có chứng thực của Ủy ban nhân dân thị trấn B (nay là Ủy ban nhân dân phường A) vào ngày 09-11-2006 với số tiền là 2.957.000.000 (hai tỷ, chín trăm năm mươi bảy triệu) đồng. Sau khi chuyển nhượng xong Công ty đã được UBND tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 674128 vào ngày 21-01-2010 mang tên Công ty T; thửa đất số 112, tờ bản đồ số 07; diện tích 772 m². Theo đó, ông N, bà N1 đã bàn giao toàn bộ đất và tài sản gắn liền trên đất của thửa đất trên cho Công ty từ ngày 10-11-2006 theo biên bản bàn giao số 02/06/BBGTS ngày 10/11/2006. Sau khi bàn giao đất và tài sản trên đất cho Công ty, gia đình ông N, bà N1 chưa có chỗ ở để kinh doanh, do là bạn hàng lâu năm nên Công ty đã tạo điều kiện cho ông N, bà N1 mượn lại toàn bộ cơ sở trên để ở và kinh doanh trong thời hạn là 02 năm theo Hợp đồng số 02/06/HĐ-MTS ngày 10-11-2006, đến ngày 10-11-2008 sẽ giao trả lại cho Công ty và cam kết trong thời gian hợp đồng, Công ty cần lấy thì báo trước cho ông bà 30 ngày. Nếu vi phạm hợp đồng, Công ty có quyền lấy lại tài sản, ông bà không được có ý kiến gì. Đến nay, Hợp đồng đã quá hạn, Công ty đã yêu cầu ông N, bà N1 trả tài sản cho Công ty nhưng ông N, bà N1 vẫn cố tình không chịu trả. Do đó, Công ty yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông N, bà N1 phải trả lại tài sản là lô đất cùng tài sản gắn liền trên đất của thửa đất trên cho Công ty. Hiện nay giữa ông Đào Hải N, bà Nguyễn Thị Thu N1 không còn khoản nợ nào và Công ty cũng không yêu cầu giải quyết.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu N1 cũng như ý kiến của ông Đào Hải N và các anh Đào Anh T1, Đào Anh T2, chị Đào Thị Vân A về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng mượn tài sản được lập giữa Công ty với vợ chồng ông Đào Hải N, bà Nguyễn Thị Thu N1 vô hiệu là không có căn cứ, vì các Hợp đồng trên được lập theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định.

Theo đơn yêu cầu phản tố đề ngày 13/10/2011, đơn yêu cầu phản tố bổ sung ngày 21/11/2011, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N1 và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Gia đình ông N, bà N1 là chủ sở hữu thửa đất và tài sản gắn liền với đất ở địa chỉ số 198 (nay là số 232) T, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Gia đình mở cơ sở mua bán cà phê nông sản và có mua bán nông sản với Công ty T. Tuy nhiên, từ năm 1999 đến năm 2002, do giá cà phê xuống thấp dẫn đến việc kinh doanh bị thua lỗ. Trong quá trình mua bán, vợ chồng ông N, bà N1 có nợ nhiều doanh nghiệp, cá nhân, do không trả được nợ nên đã bị khởi kiện ra Tòa án và các

Bản án đó đã có hiệu lực pháp luật thi hành. Cũng trong thời gian này, gia đình ông N, bà N1 còn nợ Công ty một số cả phê quy ra tại thời điểm lúc đó khoảng 1,7 tỷ đồng, Công ty thỏa thuận cho gia đình kéo dài nợ và tính lãi để gia đình có điều kiện tiếp tục kinh doanh trả nợ cho Công ty. Tuy nhiên, do các chủ nợ khác đã khởi kiện ra Tòa và đã có Bản án nên cơ quan Thi hành án kê biên tài sản của gia đình ông, bà. Để trả nợ được cho Công ty nên vợ chồng ông N, bà N1 đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty để đảm bảo khoản nợ trên và tránh việc bị kê biên để thi hành các Bản án của Tòa án. Với mục đích đó nên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không bao gồm giá trị nhà ở, kho và xưởng chế biến cả phê của gia đình. Đồng thời, việc đối chiếu công nợ để xác định số tiền gia đình còn nợ Công ty chưa thống nhất. Cụ thể tại các biên bản làm việc giữa đại diện Công ty với gia đình vào các ngày 26-11-2009; 17-12-2009; 19-12-2009 và ngày 25-12-2009. Do đó, việc xác lập giao dịch dân sự để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông N, bà N1 có sự ép buộc nên giao dịch trái pháp luật.

Do đó, ông bà phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng mượn tài sản được lập giữa vợ chồng ông N, bà N1 với Công ty vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đào Hải N trình bày:

Nhất trí với ý kiến, lời trình bày của bà Nguyễn Thị Thu N1, ngoài ra ông N không có yêu cầu gì khác.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Huy H trình bày:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-11-2006 ký kết giữa nguyên đơn với bị đơn là hợp đồng vô hiệu vì khi ký kết hợp đồng bị đơn bị nguyên đơn dụ dỗ, ép buộc ký vào các biên bản, hợp đồng mà công ty đã chuẩn bị sẵn để đối phó với các khoản nợ khác mà bị đơn phải thi hành án. Khi ký và chứng thực hợp đồng không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chứng minh nhân dân nên chủ tịch phường ký, chứng thực là không đúng; hợp đồng chỉ có 01 bản chính nộp tại Sở tài nguyên và môi trường ngoài ra không có bản nào khác, khi chứng thực xong không lưu lại, bị đơn cũng không nhận được bản nào. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có sửa chữa, không thể hiện tài sản trên đất nhưng khi lập hợp đồng cho mượn tài sản lại có tài sản trên đất là lừa dối, giả mạo; Diện tích đất trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích nhà ở trong hợp đồng mượn tài sản được viết thêm vào sau khi lập hợp đồng, mang tính đối phó. Khi thực hiện hợp đồng các bên chưa đối chiếu công nợ mà đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển giao tài sản. Vì vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất là giả mạo để chuyển nhượng tài

sản của bị đơn. Do đó, đề nghị Tòa án tuyên bố các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng mượn tài sản được lập giữa vợ chồng ông N, bà N1 với Công ty cổ phần đầu tư xuất nhập khẩu cà phê Tây Nguyên vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đào Anh T2, anh Đào Anh T1, chị Đào Thị Vân A trình bày:

Anh T2, anh T1, chị Vân A là các con của vợ chồng ông N, bà N1. Do việc làm ăn bị thua lỗ, ông N, bà N1 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty T để khấu trừ số nợ. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất đó lại là của hộ gia đình mà anh T2, anh T1, chị Vân A là các thành viên, như vậy việc ông N, bà N1 làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không được sự đồng ý của các con là không đúng. Anh T2, anh T1, chị Vân A yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đào Hải N, bà Nguyễn Thị Thu N1 với Công ty T là vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại Cổ phần H1 (sau đây gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:

Về tranh chấp giữa Công ty T và vợ chồng ông Đào Hải N, bà Nguyễn Thị Thu N1 thì Ngân hàng không có ý kiến gì. Hiện nay, tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 674128 mang tên Công ty T, thửa đất số 112, tờ bản đồ số 07, diện tích 772 m², địa chỉ thửa đất tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk đã được Công ty thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/28.09.2011/BĐ ngày 28/9/2011 giữa Công ty với Ngân hàng TMCP H1, chi nhánh Đắk Lắk, tổng giá trị tài sản là 5.007.880.000 đồng. Khoản nợ này là do Công ty T vay nên không liên quan đến ông N, bà N1 vì tài sản thế chấp đứng tên Công ty. Đối với việc Công ty T còn nợ Ngân hàng thì Ngân hàng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại bản án số 21/2017/DSST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ quyết định như sau:

- Căn cứ vào: Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 201; khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào: Điều 514; khoản 1 Điều 517; Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 725, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ vào: khoản 3 Điều 113 Luật đất đai năm 2003.

- Căn cứ vào: khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27-02-2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty T. Buộc ông Đào Hải N, bà Nguyễn Thị Thu N1 phải trả lại cho Công ty T tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 674128 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21-01-2010 mang tên Công ty T, thửa đất số 112, tờ bản đồ số 07, diện tích 772 m², địa chỉ thửa đất tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk có đặc điểm, hiện trạng thực tế cụ thể như sau:

- Về đất: 01 thửa đất diện tích 782,92 m², có vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp Quốc lộ 29 (đoạn đường T) có cạnh dài 30 m; phía Nam giáp đất vườn nhà ông Đào Hải N, bà Nguyễn Thị Thu N1 cạnh dài 29,2 m; phía Tây giáp đất nhà ông Phạm Văn T3, cạnh dài 26,45 m; phía Đông giáp đất nhà ông Trần Văn T4, cạnh dài 26,45 m. Thửa đất cách tim đường T 13 m.

- Về công trình, vật kiến trúc trên đất:

+ 01 nhà khách (bao gồm phòng tiếp khách và phòng ngủ) có diện tích 78,11m². Kết cấu móng xây đá hộc, khung bê tông cốt thép chịu lực, tường xây gạch, nền láng xi măng, cửa đi cửa sổ panô nhôm kính;

+ 01 nhà bếp và phân sinh hoạt chung có diện tích 39,06 m². Kết cấu móng xây đá hộc, tường chung xây gạch, nền láng xi măng, trần ván, mái lợp tôn thiếc; Vị trí, tứ cận của nhà khách, nhà bếp phòng sinh hoạt: Phía Bắc giáp đường T, cạnh dài 7,3 m; phía Nam giáp nhà kho, cạnh dài 6,3 m; phía Tây giáp sân, cạnh dài 17 m; phía Đông giáp nhà kho, cạnh dài 17 m.

+ Nhà kho gồm 03 gian, có diện tích 413,4m². Kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch, nền xi măng, mái lợp tôn, có 02 cửa sắt kéo. Vị trí, tứ cận: Phía Bắc giáp đường T, cạnh dài 10,9 m phía Nam giáp đất ông N, bà N1 cạnh dài 18,2 m; phía Tây giáp sân và khu vực nhà ở cạnh dài 24m; phía Đông giáp đất ông Trần Văn T4, cạnh dài 24 m. Trong nhà kho có 01 nhà tắm diện tích 10,23 m² kết cấu tường xây gạch dày 10 cm, mái ngói; 01 bể nước có diện tích 2,07 m², kết cấu tường xây gạch 1,5cm; 01 giếng nước rộng 1,4 cm, sâu 30 m, nắp đậy tấm đan bê tông cốt thép, thành xây đá hộc.

+ Sân khu vực nhà ở: Diện tích 281,55 m² (Chưa trừ lộ giới 02 m), kết cấu nền láng xi măng, lớp lót bê tông đá 4x6. Vị trí, tứ cận: Phía Bắc giáp đường T, cạnh dài 16,8m; phía Nam giáp đất ông N, bà N1 cạnh dài 9,5 m; phía Tây giáp đất ông T3, cạnh dài 28,1 m; phía Đông giáp khu vực nhà ở, nhà kho và một phần sân nhà kho cạnh dài 28,1 m;

+ Sân khu vực nhà kho có diện tích 52,03 m². Kết cấu nền láng xi măng, lớp lót bê tông 4x6 (Phần sân chưa trừ lộ giới 2,2 m).

- Về cây trồng trên đất: Có 03 cây na trồng năm 2010.

1.1. Đối với khoản tiền nợ giữa Công ty T với ông Đào Hải N, bà Nguyễn Thị Thu N1, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Công ty xác định ông

Đào Hải N, bà Nguyễn Thị Thu N1 không còn nợ Công ty và không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

1.2. Đối với việc Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk thu hồi 447,2 m² đất của Công ty T để quy hoạch khu Đô thị Đ1 đường T, phường A, thị xã B. Công ty T có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện theo quy định của pháp luật khi có yêu cầu.

2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N1 về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-11-2006 và Hợp đồng mượn tài sản ngày 10-11-2006 giữa vợ chồng ông Đào Hải N, bà Nguyễn Thị Thu N1 với Công ty T vô hiệu.

Đối với giá trị 03 cây na trồng năm 2010 và mái che bà Nguyễn Thị Thu N1, ông Đào Hải N không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

3. Đối với khoản tiền Công ty T vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần H1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần H1 có quyền khởi kiện vụ án khác khi có yêu cầu.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bị đơn ông Đào Hải N và bà Nguyễn Thị Thu N1 phải chịu 1.350.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Công ty T không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Hoàn trả lại cho nguyên đơn Công ty T số tiền 1.350.000 đồng sau khi thu được từ ông Đào Hải N và bà Nguyễn Thị Thu N1.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 10/10/2017 bị đơn ông Đào Hải N và bà Nguyễn Thị Thu N1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đào Thị Vân A, anh Đào Anh T1, anh Đào Anh T2 có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 21/2017/ DS-ST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn phản tố, đơn kháng cáo và thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, hợp đồng mượn lại tài sản và biên bản giao đất là có thật nhưng khi ký hợp đồng xong, các bên có thỏa thuận miệng là làm để khỏi bị thi hành án dân sự kê biên bán tài sản trên. Nay Công ty khởi kiện đòi tài sản ông, bà không đồng ý vì hợp đồng trên là vô hiệu, do có sự ép buộc để trừ khoản nợ mà ông, bà còn nợ Công ty, nên yêu cầu cấp phúc thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng mượn tài sản vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Các đương sự trong vụ án và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án.

Về nội dung:

Tại cấp phúc thẩm phía bị đơn cung cấp thêm công văn số 474/NHN₀BĐL-KTNB ngày 05/3/2018 v/v xác nhận thông tin theo yêu cầu khách hàng, của Ngân hàng N do ông Hà Hoài Nam xác nhận nội dung ông N, bà N1 trả hết tiền vào ngày 15/11/2006 sau đó mới trả lại tài sản đã thế chấp; Xác nhận của UBND phường A xác định hồ sơ chứng thực không còn lưu tại ủy ban; Ông Hoàng Mạnh H2 trình bày có chứng thực hợp đồng nhưng do ông Trịnh Đình S tham mưu và trình ký chứng thực hợp đồng. Do thay đổi từ thị trấn lên thị xã nên hiện nay hồ sơ lưu trữ đã bị thất lạc. Đề nghị HĐXX đưa ông H2, ông S, ông N3 vào tham gia tố tụng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan để làm rõ. Bị đơn không biết số tiền 2.957.000.000 đồng chỉ biết tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị đơn đang nợ nguyên đơn 1.700.000.000 đồng, vậy việc thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được làm rõ trả bằng tiền hay khấu trừ nợ vào hợp đồng chuyển nhượng. Từ năm 2006 đến năm 2010 gia đình ông N, bà N1 với Công ty T vẫn thực hiện mua bán với nhau, mua bán đến đâu trả tiền đến đó không nhắc gì đến số tiền nợ 1.700.000.000 đồng trước đó.

Từ các chứng cứ, xét thấy theo quy định của luật công chứng, chứng thực khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gốc và ký trước cán bộ chứng thực. Trong vụ án này ông S, ông H2 là người thực hiện chứng thực; ông N3 là người xác nhận thời điểm chứng thực hợp đồng giấy chứng nhận QSD đất gốc đang lưu giữ tại Ngân hàng nên cần phải đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Cấp sơ thẩm thu thập tài liệu, chứng cứ giải quyết vụ án chưa đầy đủ.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho TAND Thị xã Buôn Hồ giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đào Thị Vân A, anh Đào Anh T1, anh Đào Anh T2 đã được Tòa án triệu tập đến phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do và không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS 2015 Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của chị Đào Thị Vân A, anh Đào Anh T1, anh Đào Anh T2.

[2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Ngày 09/11/2006 Công ty T với ông Đào Hải N, bà Nguyễn Thị Thu N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng thửa đất số 112, tờ bản đồ số 07, diện tích 772m² (sau khi đã trừ quy hoạch), đất tọa lạc tại 198 T, khối C, thị trấn B, huyện K (nay là 232 T phường A, thị xã B) theo GCNQSD đất số B926068 do UBND huyện K cấp ngày 17/7/1993 mang tên ông Đào Hải N. Phía bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bị đơn với nguyên đơn là hợp đồng vô hiệu vì khi lập hợp đồng do bị đơn còn nợ tiền nguyên đơn và vì sự tin tưởng cho rằng các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo khoản vay cho nguyên đơn và tránh việc tài sản bị thi hành án cho các bản án, quyết định trước đó nên khi nguyên đơn đưa giấy tờ nói ký thì bị đơn ký. Tuy nhiên, HĐXX xét thấy hợp đồng chuyển nhượng này được UBND thị trấn B (nay là UBND phường A) chứng thực, xác định khi ký hợp đồng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, quá trình giải quyết vụ án không được phía nguyên đơn thừa nhận, ngoài ra theo các tài liệu biên bản biên bản làm việc (BL 91), Biên bản bàn giao tài sản ngày 10/11/2006 (BL56), tờ trình ngày 18/12/2009 do ông Đào Hải N viết (BL57), Giấy ủy quyền 01/11/2006 (BL 58) thể hiện sự tự nguyện giao kết hợp đồng giữa các bên là tự nguyện và không có sự ép buộc, lừa dối khi ký hợp đồng. Trước khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất UBND thị trấn B đã tiến hành kiểm tra hiện trạng thửa đất cho việc chuyển nhượng vào ngày 09/11/2006 (BL 92).

Xét việc bị đơn cho rằng ngày 02/02/2005 đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B926068 do UBND huyện K cấp ngày 17/7/1993 mang tên ông Đào Hải N cho Ngân hàng N để bảo đảm cho hợp đồng vay. Theo công văn số 474/NHN₀BĐL-KTNB ngày 05/3/2018 v/v xác nhận thông tin theo yêu cầu của khách hàng của Ngân hàng N đã xác nhận đối với tài sản bảo đảm là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B926068, thửa đất số 112, 158a mà ông N, bà N1 thế chấp bảo đảm cho khoản vay, đến ngày 15/11/2006 ông N, bà N1 mới trả hết khoản nợ gốc và lãi cho Ngân hàng thì Ngân hàng mới xuất tài sản trả lại cho Khách hàng là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B926068, thửa đất số 112, 158a. Như vậy, ngày 09/11/2006 giữa Công ty T với ông Đào Hải N, bà Nguyễn

Thị Thu N1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng. Theo ông Hoàng Mạnh H2 tại thời điểm chứng thực hợp đồng ông với tư cách là Chủ tịch UBND là người ký chứng thực hợp đồng đảm bảo đầy đủ các giấy tờ theo đúng trình tự pháp luật quy định. Ông N, bà N1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B926068 cho phía nguyên đơn. Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Công ty T đã thực hiện các thủ tục đăng ký thay đổi quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật và được UBND tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất và tài sản gắn liền với đất số BA 674128 ngày 21/01/2010 mang tên Công ty T; Ông N, bà N1 biết việc này nhưng không có ý kiến gì. Đến khi hết thời gian hai năm mượn tài sản, ông N, bà N1 không trả nên Công ty mới khởi kiện ra Tòa án.

Ngày 10/11/2006, giữa Công ty và ông N, bà N1 lập hợp đồng mượn tài sản và bàn giao tài sản mượn. Nội dung hợp đồng đã xác định rõ tài sản cho mượn theo GCNQSD đất cấp ngày 17/7/1993 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 09/11/2006 gồm đất và nhà kho tọa lạc tại 198 T, khối C, thị trấn B, huyện K (nay là 232 T phường A, thị xã B). Thời hạn mượn tài sản là 02 năm kể từ ngày 10/11/2006 đến ngày 10/11/2008, trong hợp đồng cũng có điều khoản thể hiện việc bên cho mượn có quyền lấy lại tài sản cho mượn, chỉ cần thông báo trước cho bên mượn tài sản thời gian là 30 ngày. Ngày 07/4/2008, Công ty có thông báo số 127/TB0CT về việc thu hồi tài sản cho mượn, ấn định ngày bàn giao tài sản cho Công ty chậm nhất là ngày 30/6/2008. Tuy nhiên, ông N, bà N1 đã không thực hiện theo yêu cầu của Công ty. Xét hợp đồng mượn tài sản được lập giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện. Việc ông N, bà N1 không trả lại tài sản cho Công ty khi hết thời gian mượn là vi phạm nghĩa vụ của bên mượn tài sản.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ một cách khách quan, áp dụng đúng pháp luật, quyết định phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án. Do đó, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

Xét quan điểm của Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan hủy bản án sơ thẩm. Vì không đưa ông Hoàng Mạnh H2, ông Trịnh Đình S là người chứng thực vào tham gia tố tụng, nguyên đơn khởi kiện không cung cấp được các chứng cứ gốc, cấp sơ thẩm chưa xem xét, thu thập chứng cứ tài liệu đầy đủ. Xét những nội dung trên HĐXX nhận thấy các tài liệu chứng cứ đương sự cung cấp đã được đối chiếu với cơ quan cung cấp đã chứng nhận sao từ hồ sơ gốc và Tòa án đã tiến hành xác minh làm rõ là tài liệu chứng cứ gốc, cấp phúc thẩm đã đưa ông H2, ông Đ, ông S vào tham gia tố tụng. Đối với việc vay nợ tại thời điểm chứng thực hợp đồng giữa Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Tân An với ông N, bà N1 đã thực hiện xong các bên đã hoàn tất hợp đồng vay nên việc đưa ông N3 đại diện Ngân

hàng vào tham gia tố tụng là không cần thiết. Vì vậy, việc đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không cần thiết.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đào Thị Vân A, anh Đào Anh T1, anh Đào Anh T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Do không được chấp nhận kháng cáo nên bị đơn ông Đào Hải N và bà Nguyễn Thị Thu N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 165; Điều 166; Điều 201; khoản 3 điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng: Điều 514; khoản 1 Điều 517; Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 725, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 113 Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27-02-2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí lệ phí Tòa án; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 kháng cáo của bị đơn ông Đào Hải N và bà Nguyễn Thị Thu N1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 21/2017/DSST ngày 29/9/2017 của Tòa án nhân dân thị xã B.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đào Thị Vân A, anh Đào Anh T1, anh Đào Anh T2.

[2] Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty T. Buộc ông Đào Hải N, bà Nguyễn Thị Thu N1 phải trả lại cho Công ty T tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 674128 do Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21-01-2010 mang tên Công ty T, thửa đất số 112, tờ bản đồ số 07, diện tích 772 m², địa chỉ thửa đất tại phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk có đặc điểm, hiện trạng thực tế cụ thể như sau:

- Về đất: 01 thửa đất diện tích 782,92 m², có vị trí tứ cận: Phía Bắc giáp Quốc lộ 29 (đoạn đường T) có cạnh dài 30 m; phía Nam giáp đất vườn nhà ông Đào Hải N, bà Nguyễn Thị Thu N1 cạnh dài 29,2 m; phía Tây giáp đất nhà ông Phạm Văn T3, cạnh dài 26,45 m; phía Đông giáp đất nhà ông Trần Văn T4, cạnh dài 26,45 m. Thửa đất cách tim đường T 13 m.

- Về công trình, vật kiến trúc trên đất:

+ 01 nhà khách (bao gồm phòng tiếp khách và phòng ngủ) có diện tích 78,11 m². Kết cấu móng xây đá hộc, khung bê tông cốt thép chịu lực, tường xây gạch, nền láng xi măng, cửa đi cửa sổ panô nhôm kính;

+ 01 nhà bếp và phần sinh hoạt chung có diện tích 39,06 m². Kết cấu móng xây đá hộc, tường chung xây gạch, nền láng xi măng, trần ván, mái lợp tôn thiếc; Vị trí, tứ cận của nhà khách, nhà bếp phòng sinh hoạt: Phía Bắc giáp đường T, cạnh dài 7,3 m; phía Nam giáp nhà kho, cạnh dài 6,3 m; phía Tây giáp sân, cạnh dài 17 m; phía Đông giáp nhà kho, cạnh dài 17 m.

+ Nhà kho gồm 03 gian, có diện tích 413,4 m². Kết cấu móng xây đá hộc, tường xây gạch, nền xi măng, mái lợp tôn, có 02 cửa sắt kéo. Vị trí, tứ cận: Phía Bắc giáp đường T, cạnh dài 10,9 m phía Nam giáp đất ông N, bà N1 cạnh dài 18,2 m; phía Tây giáp sân và khu vực nhà ở cạnh dài 24m; phía Đông giáp đất ông Trần Văn T4, cạnh dài 24 m. Trong nhà kho có 01 nhà tắm diện tích 10,23 m² kết cấu tường xây gạch dày 10 cm, mái ngói; 01 bể nước có diện tích 2,07 m², kết cấu tường xây gạch 1,5cm; 01 giếng nước rộng 1,4 m, sâu 30 m, nắp đậy tấm đan bê tông cốt thép, thành xây đá hộc.

+ Sân khu vực nhà ở: Diện tích 281,55 m² (Chưa trừ lộ giới 02 m), kết cấu nền láng xi măng, lớp lót bê tông đá 4x6. Vị trí, tứ cận: Phía Bắc giáp đường T, cạnh dài 16,8m; phía Nam giáp đất ông N, bà N1 cạnh dài 9,5 m; phía Tây giáp đất ông T3, cạnh dài 28,1 m; phía Đông giáp khu vực nhà ở, nhà kho và một phần sân nhà kho cạnh dài 28,1 m;

+ Sân khu vực nhà kho có diện tích 52,03 m². Kết cấu nền láng xi măng, lớp lót bê tông 4x6 (Phần sân chưa trừ lộ giới 2,2 m).

- Về cây trồng trên đất: Có 03 cây na trồng năm 2010.

2.2. Đối với khoản tiền nợ giữa Công ty T với ông Đào Hải N, bà Nguyễn Thị Thu N1, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của Công ty xác định ông Đào Hải N, bà Nguyễn Thị Thu N1 không còn nợ Công ty và không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

2.3. Đối với việc Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Đắk Lắk thu hồi 447,2 m² đất của Công ty T để quy hoạch khu Đô thị Đ1 đường T, phường A, thị xã B. Công ty T có quyền khiếu nại hoặc khởi kiện theo quy định của pháp luật khi có yêu cầu.

2.4. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N1 về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09-11-2006 và Hợp đồng mượn tài sản ngày 10-11-2006 giữa vợ chồng ông Đào Hải N, bà Nguyễn Thị Thu N1 với Công ty T vô hiệu.

Đối với giá trị 03 cây na trồng năm 2010 và mái che bà Nguyễn Thị Thu N1, ông Đào Hải N không yêu cầu nên không xem xét giải quyết.

2.5. Đối với khoản tiền Công ty T vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần H1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần H1 có quyền khởi kiện vụ án khác khi có yêu cầu.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Bị đơn ông Đào Hải N và bà Nguyễn Thị Thu N1 phải chịu 1.350.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Công ty T không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Hoàn trả lại cho nguyên đơn Công ty T số tiền 1.350.000 đồng sau khi thu được từ ông Đào Hải N và bà Nguyễn Thị Thu N1.

[4] Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn Công ty T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho Công ty số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng theo biên lai thu số 001364 ngày 29-01-2010 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N1 phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận và bị đơn ông Đào Hải N, bà Nguyễn Thị Thu N1 phải chịu 200.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận; được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 45.570.000 đồng mà bà N1 đã nộp theo biên lai thu số AA/2010/0009006 ngày 06-12-2011 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk; hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu N1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp còn lại là 45.170.000 đồng.

+ Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Đào Hải N, bà Nguyễn Thị Thu N1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 600.000 đồng tạm ứng án phí mà ông Đào Hải N và bà Nguyễn Thị Thu N1 đã nộp theo các biên lai thu số AA/2017/0000991 và AA/2017/0000992 ngày 12/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đào Thị Vân A, anh Đào Anh T1, anh Đào Anh T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 900.000 đồng tạm ứng án phí mà chị Đào Thị Vân A, anh Đào Anh T1 và anh Đào Anh T2 đã nộp theo các biên lai thu số AA/2017/0000993, AA/2017/0000994, AA/2017/0000995 ngày 12/10/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại 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, Điều 7, Điều 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã B ;
- Các đương sự;
- Lưu.

**T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Trịnh Văn Toàn