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

Bản án số: **83/2023/DS-PT**
Ngày 05-6-2023
V/v: *"Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu"*

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: Ông Bùi Thanh Thảo
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư
Bà Đinh Thị Quý Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 29 tháng 5 và ngày 05 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2023/TLST- DS ngày 30 tháng 01 năm 2023 về việc *"Tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố HĐCN QSD đất vô hiệu"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 59A/2022/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1968, địa chỉ: Khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của ông T: Luật sư **Trần Thị N** - Văn phòng Luật sư T, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- *Bị đơn*:

1. Ông **Nguyễn Xuân H**, sinh năm 1978; (vắng mặt)

2. Bà **Đỗ Thị H1**, sinh năm 1981; HKTT: Thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Chỗ ở hiện nay: Khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Bà **Đỗ Thị H1**, sinh năm 1981; HKTT: Thôn 3, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước; Chỗ ở hiện nay: Khu phố 4,

phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. **Văn phòng Công chứng P** (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Trụ sở: Khu phố 5, phường L1, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Phạm Thanh N1** – Trưởng Văn phòng.

2. Ông **Đỗ Xuân K**, sinh năm 1978; (có mặt)

3. Bà **Phạm Thị Thúy N2**, sinh năm 1982; (vắng mặt)

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

Người đại diện theo ủy quyền của bà N2: Ông **Đỗ Xuân K**, sinh năm 1978; Địa chỉ: Thôn 2, xã M, huyện B, tỉnh Bình Phước; (có mặt)

4. **Ngân hàng TMCP V (VBank)**.

Địa chỉ trụ sở chính: 89 L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Ngô Chí D** – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông **Đỗ Thành T1** – Phó Giám đốc Trung tâm xử lý nợ pháp lý. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Thành T1: Ông **Trần Văn T2** – Cán bộ xử lý nợ. (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

Địa chỉ: Tầng 1 – Tòa nhà A, số 96 C, phường 4, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V, ông Đỗ Xuân K, bà Phạm Thị Thúy N2.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng VKSND thị xã P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Do là chỗ quen thân hàng xóm với nhau nên ông T có bán điều cho bà H1, ông H tổng số tiền hàng bà H1, ông H còn nợ lại ông T là 1.615.500.000 (Một tỷ sáu trăm mười lăm triệu năm trăm nghìn đồng). Ông H, bà H1 không trả khoản tiền trên nên ông T khởi kiện ra Tòa án nhân dân thị xã P và được thụ lý vụ án số 49/2021/TLST-DS ngày 30/03/2021, đến ngày 15/06/2021 Tòa án ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 17/2021/QĐST–DS ngày 15/06/2021 (do các bên thỏa thuận được toàn bộ nội dung vụ án). Theo nội dung quyết định trên, ông Nguyễn Xuân H và bà Đỗ Thị H1 phải có nghĩa vụ thanh toán

cho ông Nguyễn Văn T số tiền 1.615.500.000 (Một tỷ sáu trăm mười lăm triệu năm trăm nghìn đồng) và lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật.

Tuy nhiên, trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án số 49/2021/TLST-DS ngày 30/03/2021 V/v "Tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản" thì bà H1, ông H có hành vi tẩu tán tài sản là quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSDĐ) số phát hành CY 392438, số vào giấy CN CS 04078/ĐS , đất thửa số 17, 34 tờ bản đồ số 5 với diện tích 3686,2m^2; đất tọa lạc tại khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 01/02/2021 cho ông Nguyễn Xuân H và bà Đỗ Thị H1, đã làm thủ tục sang nhượng và chỉnh lý trang 4 cho ông Đỗ Xuân K và bà Phạm Thị Thúy N2 là anh ruột và chị dâu của bà Đỗ Thị H1 nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông T.

Đồng thời, trong quá trình giải quyết vụ án này, bà H1 có trình bày mục đích bà H1 và ông H sang tên cho ông K, bà N2 là để dễ vay vốn ngân hàng, có vốn xoay sở công việc làm ăn chứ thực tế không sang nhượng cho ông K. Qua xác minh và làm việc trực tiếp với bà H1, ông H thì hiện tại bà H1, ông H vẫn còn đang ở, sinh sống và sử dụng căn nhà cùng diện tích đất trên chứ ông K không sử dụng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án Tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" số công chứng 004344, quyển số 02/2021TP/CC-SCC/HĐGD được lập ngày 02/06/2021 giữa bà Đỗ Thị H1, ông Nguyễn Xuân H với ông Đỗ Xuân K và bà Phạm Thị Thúy N2 được công chứng tại Văn phòng Công chứng P là vô hiệu.

- Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì yêu cầu Tòa án giải quyết: Đề nghị Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Phước, Chi nhánh thị xã P sở Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thu hồi chỉnh sửa lại Giấy chứng nhận QSD đất số CY 392438, vào sổ cấp GCN 004078/ĐS thửa số 17, 34, tờ bản đồ số 5 đứng tên ông Nguyễn Xuân H và bà Đỗ Thị H1 cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Bị đơn bà Đỗ Thị H1 trình bày:

Bà Đỗ Thị H1 đồng ý với lời trình bày của nguyên đơn về số tiền vợ chồng bà có nghĩa vụ trả cho ông T là 1.615.500.000đ (Một tỷ sáu trăm mười lăm triệu năm trăm nghìn đồng). Đối với việc sang nhượng tài sản trên của bà và ông H cho ông Đỗ Xuân K và bà Phạm Thị Thúy N2 thì bà cho rằng: Thực tế bà không có sang nhượng cho ông K, bà N2 mà bà H1 chỉ nhờ anh ruột bà là ông Đỗ Xuân K đứng tên dùm để tiện việc vay vốn đáo hạn Ngân hàng cũng như xoay sở nguồn

tiền làm ăn, trang trãi nợ nần vì bà làm ăn thua lỗ Ngân hàng không đồng ý giải ngân số tiền theo yêu cầu của bà, quá trình làm việc bà H1 thừa nhận hiện nay vợ chồng bà H1, ông H vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất và tài sản trên đất, từ trước đến này gia đình ông K không ở tại thửa đất này, bà H1 cũng là người quyết định cho ông Đinh Mậu Q mượn kho xưởng để chứa điều từ tháng 07 năm 2020 đến nay mà không có ý kiến của ông K, bà N2.

Đối với yêu cầu của ông T thì bà H1 không có ý kiến gì, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân H vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nên ông không hợp tác trình bày ý kiến cũng như tham gia các buổi công bố giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân K và bà Phạm Thị Thúy N2 trình bày:

Ông Đỗ Xuân K và bà Phạm Thị Thúy N2 có nhận chuyển nhượng của bà H1, ông H thửa số 17, 34 tờ bản đồ số 5 với diện tích 3686,2m^2; đất tọa lạc tại khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước nhưng với giá bao nhiêu thì ông K, bà N2 không nhớ, ông K, bà N2 đã đưa đủ tiền và đã nhận tài sản, hiện tại ông bà đã vay ở ngân hàng TMCP V Chi nhánh C với số tiền là 7.500.000.000đ (bảy tỷ năm trăm triệu đồng). Do bà H1 ông H không có chỗ ở nên ông K cho mượn lại để ở vì ông K không có nhu cầu sử dụng diện tích đất trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông K, bà N2 không đồng ý nhưng không có yêu cầu phản tố hay độc lập gì đối với nguyên đơn và bị đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. (Thể hiện BL 122).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng Công chứng P trình bày:

Ngày 02/06/2021, Văn phòng Công chứng P có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Xuân H và bà Đỗ Thị H1 chuyển nhượng cho ông Đỗ Xuân K và bà Phạm Thị Thúy N2; tài sản chuyển nhượng là diện tích đất 3686,2m^2; gồm 500m^2 đất ở tại thửa đất số 17, 34 tờ bản đồ số 05, số phát hành CY 392438, số vào sổ cấp GCN CS 04078/ĐS ngày 01/02/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp, tọa lạc tại khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước. Trên cơ sở hồ sơ, giấy tờ các bên liên quan cung cấp. Sau khi xem xét hồ sơ, nhận thấy việc yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên tham gia là sự thỏa thuận hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, việc công chứng không vi phạm pháp luật và

trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm yêu cầu công chứng hợp đồng, Văn phòng Công chứng P công chứng không nhận được bất kỳ văn bản nào của cơ quan có thẩm quyền về việc ngăn chặn, phong tỏa hoặc kê biên để thi hành án đối với tài sản này. Do đó, Văn phòng công chứng đã thực hiện công chứng hợp đồng tuân thủ đúng quy định của pháp luật công chứng và các văn bản pháp luật có liên quan. Vì vậy, ông Phạm Thanh N1 – Đại diện theo pháp luật của Văn phòng Công chứng P cho rằng việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* số 004344, quyển số 02-2021/TP/CC-SCC/HĐGD đã được Văn phòng Công chứng P chứng nhận ngày 02/06/2021 là không có cơ sở. Văn phòng cũng không có yêu cầu gì trong vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V - ông Ngô Đình T3 trình bày:

Ngân hàng TMCP V – Chi nhánh C và ông Đỗ Xuân K và bà Phạm Thị Thúy N2 có ký hợp đồng vay vốn số LN 2105183752870 ngày 29/5/2021 với nội dung ông K và bà N2 vay số tiền 7.500.000.000đ (Bảy tỷ năm trăm triệu đồng), thời hạn cho vay 300 tháng, mục đích vay là để trả tiền mua thửa đất đang thế chấp cho Ngân hàng. Hợp đồng thế chấp được ký vào ngày 04/06/2021 là cùng ngày với đăng ký biến động tài sản chuyển nhượng từ bà H1, ông H sang cho ông K, bà N2 và trang bổ sung số 02 của GCNQSDĐ và tài sản gắn liền trên đất số CY392438, số vào sổ cấp GCN CS4078/ĐS. Ngân hàng cho rằng việc ký kết này là đúng pháp luật bởi tại thời điểm ký kết hợp đồng ông K, bà N2 không bị cá nhân, cơ quan, tổ chức nào ngăn chặn, kê biên và tranh chấp, do đó yêu cầu cầu ông T là không có căn cứ. Ngân hàng cũng không có yêu cầu độc lập trong án này.

Người làm chứng ông Đinh Mậu Q có ý kiến xin từ chối tham gia tố tụng, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, ông Q khai:

Bà H1 và ông H là người sử dụng, sinh sống trên căn nhà cấp IV và diện tích đất nêu trên, bà H1 là người trong coi quản lý xưởng, kho, nhà. Do là bạn bè nên ông có hỏi mượn kho xưởng tại thửa đất bà H1 đang sinh sống để chứa hàng và sản xuất kinh doanh hạt điều và được sự đồng ý của ông H, bà H1. Thời gian mượn từ tháng 07 năm 2020 đến nay, việc cho mượn đất không có hợp đồng. Quá trình ông Q mượn kho xưởng sản xuất thì không thấy ông K, bà N2 xuất hiện, không ai yêu cầu ông Q gặp ông K, bà N2 để nói chuyện hay hỏi mượn kho xưởng. Ông Q không biết việc sang nhượng giữa bà H1 với ông K, bà N2 và cho rằng việc này không liên quan tới ông Q.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

"Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T với bị đơn bà Đỗ Thị H1 và ông Nguyễn Xuân H.

Tuyên bố "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" số 004344, quyển số 02-2021/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02/06/2021 giữa ông Nguyễn Xuân H, bà Đỗ Thị H1 với ông Đỗ Xuân K, bà Phạm Thị Thúy N2 đối với diện tích 3.686,2m^2 tại thửa đất số 17,34 tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số phát hành CY 392438, số vào sổ cấp GCN CS040/ĐS do Sở tài Nguyên môi trường cấp ngày 01/02/2021 cho bà Đỗ Thị H1 và ông Nguyễn Xuân H vô hiệu.

Yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước:

- Thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.686,2m^2 thửa đất số 17,34, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu phố 4, phường L, TX. Phước Long, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số vào sổ phát hành CY 392438 số vào sổ cấp GCN CS 040/ĐS do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp cho ông Nguyễn Xuân H và bà Đỗ Thị H1 ngày 01/02/2021, đã chỉnh lý trang 4 vào ngày 04/06/2021 theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và mua bán nhà ở số 004344, quyển số 02/2021TP/CC- SCC/HĐGD ngày 02/06/2021.

- Đăng ký biến động thay đổi quyền sử dụng đất và Cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như ban đầu đối với diện tích 3.686,2m^2, tại thửa đất số 17,34 , tờ bản đồ số 05 tọa lạc tại Khu phố 4, phường L, TX Phước Long, tỉnh Bình Phước theo GCNQSDĐ số phát hành CY 392438, số vào sổ cấp GCN CS04078/ĐS do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông Nguyễn Xuân H và bà Đỗ Thị H1 ngày 25/8/2010 (Giấy cũ).

Ông Nguyễn Văn Hồng và bà Đỗ Thị H1 có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan chuyên môn về quản lý đất đai để khôi phục lại Giấy chứng nhận QSDĐ đối với với diện tích đất trên…";

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

Ngày 19/12/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân K, bà Phạm Thị Thúy N2 kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã P, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 13/12/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã P, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 06/12/2022, Viện trưởng VKSND thị xã P ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét, hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Đỗ Xuân K giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP V là ông Đỗ Thành T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
- Bà Đỗ Thị H1 không có ý kiến gì.
- Ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị N đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.
- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 3 Điều 308, 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận Quyết định kháng nghị, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông K, bà N2, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Đỗ Xuân K, bà Phạm Thị Thúy N2 và Ngân hàng TMCP V được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Quyết định kháng nghị của Viện trưởng VKSND thị xã P trong thời hạn nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo, kháng nghị:

Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm có một số vi phạm, thiếu sót trong quá trình giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đúng, đầy đủ các thủ tục theo quy định của Tố tụng dân sự để đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là

Ngân hàng TMCP V vào tham gia tố tụng, cũng như chưa làm việc với Ngân hàng để giải thích, hướng dẫn họ thực hiện quyền yêu cầu độc lập liên quan đến hợp đồng thế chấp QSDĐ ngày 04/6/2021 giữa ông Đỗ Xuân K, bà Phạm Thị Thúy N2 với Ngân hàng để giải quyết triệt để vụ án, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi ích hợp pháp của Ngân hàng khi Ngân hàng khi đang nhận thế chấp đối với tài sản này.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng bản án lại tuyên *"Yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước: Thu hồi Giấy CNQSDĐ đối với diện tích 3686,2m^2 thửa đất số 17,34, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu phố 4, phường L, TX Phước Long, tỉnh Bình Phước theo Giấy CNQSDĐ số vào sổ phát hành CY 392438 số vào sổ cấp GCN: CS 040/ĐS do Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp cho ông Nguyễn Xuân H và bà Đỗ Thị H1 ngày 01/02/2021, đã chỉnh lý trang 4 vào ngày 04/06/2021 theo hợp đồng CNQSDĐ và mua bán nhà ở số 004344, quyển số 02/2021TP/CC- SCC/HĐGD ngày 02/06/2021"* là thiếu sót người tham gia tố tụng.

Thứ hai, qua nghiên cứu tài liệu, hồ sơ trong vụ án nhận thấy, ông Nguyễn Xuân H, bà Đỗ Thị H1 vay của ông Nguyễn Văn T, bà Lê Thị V số tiền 1.632.500.000đ. Do ông H, bà H1 không trả khoản tiền trên nên ông T đã khởi kiện đến TAND thị xã P và được thụ lý vụ án số 49/2021/TLST-DS ngày 30/03/2021. Trong quá trình giải quyết thì các bên đương sự thỏa thuận được với nhau. Cụ thể, ngày 15/06/2021 TAND thị xã P ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 17/2021/QĐST-DS ngày 15/06/2021. Theo nội dung quyết định, ông H và bà H1 phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông T số tiền 1.615.500.000đ và lãi suất chậm trả theo quy định pháp luật. Sau đó, ông H và bà Tâm đã thi hành án trả cho ông T số tiền 17.000.000đ.

Quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp sơ thẩm, lời khai của ông H, bà H1 và lời khai của ông K, bà N2 có sự mâu thuẫn liên quan đến việc CNQSDĐ đối với thửa số 17, 34 tờ bản đồ số 5, diện tích 3.686,2m^2; theo hợp đồng CNQSDĐ ký ngày 04/6/2021còn nhiều vấn đề mâu thuẫn. Cụ thể: bà H1 cho rằng ông H, bà H1 không sang nhượng diện tích đất trên cho ông K, bà N2 mà do bà H1 bị nợ xấu không thể vay vốn trở lại (đáo hạn Ngân hàng) nên nhờ ông K, bà N2 đứng tên dùm để thuận cho việc vay vốn để bà xoay sở công việc làm ăn. Tuy nhiên, ông K và bà N2 lại cho rằng có nhận CNQSDĐ của bà H1, ông H nhưng với giá bao nhiêu thì ông K, bà N2 không nhớ, ông K, bà N2 đã đưa đủ tiền và đã nhận tài sản. Do bà H1, ông H không có chỗ ở nên ông K cho mượn lại để ở vì ông K không có

nhu cầu sử dụng diện tích đất trên. Và tại phiên tòa sơ thẩm ông K, bà N2 vắng mặt nên không đối chất được. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành cho các bên đối chất để làm rõ vấn đề này nên Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ được nội dung này để có căn cứ để giải quyết vụ án.

Ngoài ra, ngày 03/6/2021, TAND thị xã P có Công văn số 218/CV-TA gửi Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã P và các Văn phòng công chứng trên địa bàn tỉnh Bình Phước về việc đề nghị các cơ quan, tổ chức có liên quan tạm ngưng việc thực hiện các thủ tục liên quan đến giao dịch chuyển nhượng, cầm cố, tặng cho đối với những tài sản hợp pháp của bà Đỗ Thị H1 và ông Nguyễn Xuân H để tránh trường hợp tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông T, bà V. Tuy nhiên, đến ngày 04/6/2021, ông K đến Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã P để đăng ký biến động và được chấp nhận điều chỉnh trang 4 của Giấy CNQSDĐ, và ông K, bà N2 đã đăng ký thế chấp vay vốn bằng QSDĐ nêu trên tại Ngân hàng TMCP V. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm việc xác minh với Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã P để xác định trước thời điểm Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã P cập nhật biến động thông tin chủ sở QSDĐ và đăng ký thế chấp các thửa đất nêu trên thì Chi nhánh VPĐKĐĐ thị xã P có nhận được Công văn số 218 của TAND thị xã P hay không để có căn cứ xem xét tính hợp pháp, hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Xuân H, bà Đỗ Thị H1 với ông Đỗ Xuân K, bà Phạm Thị Thúy N2 đối với diện tích 3.686,2m^2 tại thửa đất số 17,34 tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại khu phố 4, phường L, thị xã P, tỉnh Bình Phước.

Do Tòa án cấp sơ thẩm đã có những vi phạm nghiêm trọng chưa xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ để điều tra làm rõ những nội dung còn mâu thuẫn nêu trên mà tại Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ngân hàng TMCP V và chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân K, bà Phạm Thị Thúy N2, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 22/11/2022 của TAND thị xã P, tỉnh Bình Phước để giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V được chấp nhận nên đương sự không phải chịu.

Yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân K, bà Phạm Thị Thúy N2 được chấp nhận một phần nên các đương sự không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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;

- Chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/12/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã P, tỉnh Bình Phước;

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Xuân K, bà Phạm Thị Thúy N2.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án Dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 22/11/2022 của TAND thị xã P, tỉnh Bình Phước. Giao toàn bộ hồ sơ cho Tòa án TAND thị xã P, tỉnh Bình Phước giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét khi vụ án được xét xử lại.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ngân hàng TMCP V không phải chịu. Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã P hoàn trả lại cho Ngân hàng số tiền 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008405 ngày 21/12/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã P, tỉnh Bình Phước.

- Ông Đỗ Xuân K, bà Phạm Thị Thúy N2 không phải chịu. Chi cục thi hành án dân sự huyện Phước Long hoàn trả lại cho ông Đỗ Xuân K, bà Phạm Thị Thúy

N2 số tiền 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lê phí Tòa án số 0008406 ngày 21/12/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã P, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thị xã P;
- Chi cục THA thị xã P;
- Những người tham gia tố tụng;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu HS, TDS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Bùi Thanh Thảo