TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số **58**/2019/DS-PT
Ngày: 11 - 6 - 2019
V/v: *"Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Vũ Thanh Liêm**

Các thẩm phán: Ông **Nguyễn Cường**

Ông **Mai Xuân Thành**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Vũ Thanh Thủy**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Trần Thanh Tuấn**, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 18/2018/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2018 về việc: "*Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 10-9-2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 511/2019/QĐ-PT ngày 22 - 5 -2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Bùi Văn H** và bà **Đinh Thị T**; địa chỉ: Khối 1, thị trấn E1, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. *Đều có mặt;*

Người bảo vệ quyền lợi và ích hợp pháp cho nguyên đơn:

+ Ông **Phạm Hàn L** – Luật sư Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk; *Có mặt;*

+ Ông **Nguyễn Huy H1 –** Luật sư Công ty Luật TNHH HTV B tại tỉnh Đắk Lắk; *Vắng mặt;*

2. Bị đơn: Bà **Trương Thị H2**; địa chỉ: Khối 1, thị trấn E1, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. *Vắng mặt;*

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Ông **Nguyễn Thái T1**; địa chỉ: 259

Đường N, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (theo giấy ủy quyền ngày 27/10/2017). *Vắng mặt;*

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

3.1. Ông **Trương Ngọc S**, bà **Đinh Thị L1**; địa chỉ: Khối 1, thị trấn E1, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. *Đều vắng mặt;*

Người đại diện theo ủy quyền của ông S, bà L1: Ông **Nguyễn Thái T1**; địa chỉ: 259 Đường N, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk(theo giấy ủy quyền ngày 27/10/2017). *Vắng mặt;*

3.2. **Ngân hàng TMCP Đ**; địa chỉ: 35 đường H4, quận H5, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông **Huỳnh Đức T2** - Chức vụ: Phó giám đốc Ngân hàng TMCP Đ – Chi nhánh Đông Đắk Lắk; địa chỉ: Số 55 Đường N, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. *Có văn bản xin xét xử vắng mặt;*

Bà **Trần Thị M** - Chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch E1, chi nhánh ngân hàng TMCP Đ; địa chỉ: Khối 3, thị trấn E1, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. *Có văn bản xin xét xử vắng mặt;*

3.3. **Ủy ban nhân dân huyện E, tỉnh Đắk Lắk;** địa chỉ : 09 đường Tr, thị trấn E, huyện E, tỉnh ĐắkLắk. *Có văn bản xin xét xử vắng mặt;*

3.4. **Chi cục Thi hành án dân sự huyện E, tỉnh Đắk Lắk**; Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. *Có văn bản xin xét xử vắng mặt;*

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Bùi Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Bùi Văn H và bà Đinh Thị T trình bày:

Năm 1992 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng một lô đất của bà Nguyễn Thị H3, khi nhận chuyển nhượng thì chỉ lập hợp đồng viết tay, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình sử dụng vợ chồng tôi cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2008 vợ chồng tôi có vay của bà Trương Thị H2 số tiền 320.000.000 đồng cộng thêm 400.000.000đ là tiền bà H2 đóng vào Phòng giao dịch E1 - Ngân hàng TMCP Đ để rút 03 GCNQSD đất tôi đang thế chấp Ngân hàng ra, như vậy tổng cộng vợ chồng tôi vay bà H2 số tiền là 720.000.000đ. Sau đó, vợ chồng tôi chuyển nhượng 02 lô đất cho bà H2 để trừ nợ 700.000.000đ. Tuy nhiên, vợ chồng tôi đã giải quyết xong về 02 lô đất này nên không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra trong hồ sơ tôi còn trình bày về một bộ bàn ghế nhưng vợ chồng tôi cũng xác nhận không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Khi vợ chồng tôi làm ăn thua lỗ, vào tháng 10/2008 có thỏa thuận với bà H2 như sau: Vợ chồng tôi đưa toàn bộ giấy tờ nhà đất cho bà H2 giữ giùm (Giấy viết tay mua bán đất với bà H3; sổ bìa đỏ đối với thửa đất số 116a ở khối 1; thửa đất số 56 tại khối 5) và ký vào một số tờ giấy trắng đã được đánh dấu sẵn. Năm 2009 và 2010 vợ chồng tôi và bà H2 thỏa thuận tôi bán cho bà H2 02 thửa đất số 56 và 116a để cấn trừ toàn bộ số nợ 700.000.000đ nợ gốc (hai thửa đất tôi không yêu cầu giải quyết ở trên). Mục đích bà H2 giữ lại giấy viết tay mua bán đất với bà H3 để đảm bảo nghĩa vụ trả 20.000.000đ tiền gốc và lãi suất phát sinh của khoản nợ 720.000.000đ nói trên. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 20/6/2001 là không có thật vì năm 2008 vợ chồng tôi mới đưa giấy tờ mua đất cho bà H2, chúng tôi không biết bà H2 tại sao lại làm được hợp đồng chuyển nhượng đất năm 2001. Tôi xác định, vợ chồng tôi chỉ đưa giấy tờ cho bà H2 để nhờ bà H2 giữ giùm chứ không tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất. Việc bà H2 tiến hành làm các thủ tục cấp GCNQSDĐ đứng tên bà H2 là do ông Trương Ngọc V đề xuất và anh Nguyễn Văn T3; trú tại: Khối 10, trị trấn E1 đưa về quê cho tôi (chồng bà T) lúc đó đang chăm sóc bố đau tại quê ở Nghệ An (Bà H2 có đưa cho anh T3 1.500.000đ tiền tàu xe). Đối với khoản nợ trên, hàng năm vợ chồng tôi vẫn trả lãi cho bà H2. Đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 02, diện tích 110m^2, thì trên đất có 01 căn nhà cấp 4, diện tích 110m^2. Tôi xác định từ trước đến nay tôi là người trực tiếp quản lý sử dụng đối với thửa đất số 57 và toàn bộ tài sản trên đất. Vì vậy, tôi đề nghị Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2001 đối với thửa đất số 57, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 651451, thửa đất số 57, tờ bản đồ số 02 mang tên bà Trương Thị H2, hủy quyết định cấp đất số 2009/QĐ-UBND ngày 07/5/2010 của UBND huyện E và hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H2 với ông S. Đồng thời tôi xác định toàn bộ lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do phía bà H2, do đó khi Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì chúng tôi đồng ý trả cho ông S, bà L1 và bà H2 số tiền 550.000.000đ theo đúng như *"Biên bản thỏa thuận"* ngày 02/8/2017 và tôi không yêu cầu về bồi thường thiệt hại do hủy hợp đồng gây ra.

2. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trương Thị H2 là ông Nguyễn Thái T1 trình bày:

Bà Trương Thị H2 và vợ chồng ông Bùi Văn H, bà Đinh Thị T có mối quan hệ là thông gia với nhau. Trong quá trình làm ăn ông H, bà T gặp nhiều khó khăn, bà Trương Thị H2 đã nhiều lần giúp đỡ vợ chồng ông H, bà T bằng cách cho vay tiền. Tính đến năm 2000, ông H bà T còn nợ bà H2 số tiền là 410.000.000đ nhưng vẫn không có khả năng để trả cho bà H2 số tiền trên. Ông H, bà T đã thỏa thuận với bà H2 là sẽ chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là một căn nhà cấp 4 diện tích là 110m^2 ở khối 1, thị trấn E1, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, tại thửa số 57, tờ bản đồ số 02, cho bà Trương Thị H2 để thanh toán số tiền đã vay nói trên. Sau đó ông H, bà T đã làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H2. Ngày 24/4/2007 được UBND thị trấn E1 xác nhận và bà Trương Thị H2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BA 651451, do UBND huyện E cấp ngày 07/05/2010 mang tên bà Trương Thị H2, thửa đất số 57, tờ bản đồ

số 02, địa chỉ Khối 1, thị trấn E1, huyện E tỉnh Đắk Lắk, diện tích 110m^2. Mục đích của việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là ông H, bà T chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là một căn nhà cấp 4 và các công trình phụ tổng diện tích 110m^2 cho bà H2. Vì tại thời điểm này căn nhà và đất nói trên có giá trị theo giá thị trường là 410.000.000đ, nhưng trong hợp đồng chỉ ghi 90.000.000đ.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là do vợ chồng ông H, bà T soạn thảo đưa cho bà H2, sau khi hai bên ký kết hợp đồng xong bà H2 đã thanh toán đủ tiền, vợ chồng ông H, bà T đã giao nhà cho bà H2. Do vợ chồng ông H, bà T chưa có nhà để ở nên bà H2 thỏa thuận bằng miệng là sẽ cho vợ chồng ông H, bà T tiếp tục mượn nhà ở để làm ăn, buôn bán, tích góp tiền bạc, để có cơ hội chuộc lại nhà đất theo giá cũ.Trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 20/06/2001, nhưng xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn E1 ngày 24/04/2007. Đây là do ông H, bà T đánh máy nhầm, chứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này lập vào 24/04/2007, có khả năng những lỗi sai sót trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông H, bà T đánh máy sai, vì sai cả ngày cấp chứng minh nhân dân của ông H và của bà H2 nữa. Sau khi ký giấy chuyển nhượng, vợ chồng bà T giao toàn bộ giấy tờ nhà đất cho bà H2.

Ngày 24/4/2007, bà H2 làm đơn đăng ký kê khai cấp GCNQSDĐ, đến ngày 07/5/2010 lô đất này đã được cấp GCNQSDĐ số BA 651451 mang tên bà Trương Thị H2. Cho đến đầu năm 2012 bà Trương Thị H2 cần tiền để kinh doanh nên nói với vợ chồng ông H, bà T là cho chuộc lại tài sản đã chuyển nhượng, nếu không chuộc lại thì bà H2 sẽ chuyển nhượng lại cho người khác. Lúc này vợ chồng ông H, bà T vẫn không có khả năng để chuộc lại nhà, vì sợ bà H2 chuyển nhượng nhà và đất cho người khác thì hết cơ hội chuộc lại. Tháng 8/2012, ông H, bà T đã thỏa thuận với vợ chồng ông S, bà L1 nhờ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, vay Ngân hàng 500.000.000đ để trả lại số tiền 410.000.000đ cho bà H2. Số tiền vay và lãi suất hàng tháng thì ông H, bà T sẽ chịu trách nhiệm thanh toán. Mặc dù lúc này vẫn chưa có tiền để thanh toán cho bà H2, nhưng bà H2 nghe vợ chồng ông H, bà T nói là nhờ bà Trương Thị H2 làm thủ tục tặng cho vợ chồng ông S, bà L1 đứng tên, để vợ chồng ông S, bà L1 sẽ đứng ra vay Ngân hàng rồi sẽ trả lại cho bà H2 số tiền gốc lúc đầu, để sau này ông H bà T có điều kiện chuộc lại.

Vì ông Trương Ngọc S và bà Đinh Thị L1 là em trai và em dâu của bà H2, bà H2 đã tin tưởng nên đã làm Hợp đồng tặng cho ông S lô đất nói trên theo Hợp đồng số 307 được UBND thị trấn E1 chứng thực ngày 14/06/2012 và được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý, cập nhật biến động trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số BA 651451 do UBND huyện E cấp ngày 07/05/2010 vào ngày 03/8/2012 mang tên ông Trương Ngọc S đối với thửa đất số 57, tờ bản đồ số 02 địa chỉ Khối 1, thị trấn E1, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 110m^2 là đúng theo trình tự quy định của pháp luật.

Sau đó, ông S và bà L1 đã thế chấp tài sản nói trên tại Ngân hàng TMCP Đ - Phòng giao dịch E1 vào tháng 12/2012 để vay số tiền 500.000.000đ, đã đưa

410.000.000đ cho vợ chồng ông H và bà T để trả cho bà Trương Thị H2, hiện nay giữa vợ chồng ông H, bà T và bà H2 không còn nợ nần gì nhau.

Việc nguyên đơn ông H và bà T khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông H, bà T với bà H2, hủy một phần Quyết định số 2009/QĐ-UBND ngày 07/5/2010 của UBND huyện E, hủy hợp đồng tặng cho số 307 quyển số 01/2012/TP/CC-SCT/HĐGD được UBND thị trấn E1 chứng thực cấp ngày 14/06/2012 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BA 651451 do UBND huyện E cấp ngày 07/05/2010 mang tên bà Trương Thị H2 chỉnh lý ngày 03/8/2012 mang tên ông Trương Ngọc S thì bà H2 không đồng ý.

Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông Bùi Văn H và bà Đinh Thị T để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trương Thị H2. Nếu Tòa án tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BA 651451 cấp ngày 07/05/2010 mang tên bà Trương Thị H2 thì Tòa án phải buộc ông Bùi Văn H và bà Đinh Thị T phải trả giá trị chênh lệch giá tài sản theo giá thị trường tại thời điểm định giá cho bà H2.

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

3.1. Ông Trương Ngọc S, bà Đinh Thị L1 - Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thái T1 trình bày:

Ông Trương Ngọc S và bà Đinh Thị L1 với ông Bùi Văn H và bà Đinh Thị T là thông gia với nhau.

Vào năm 2012, ông H và bà T có nợ vợ chồng ông S và bà L1 số tiền là 60.000.000đồng. Ông S, bà L1 nghe ông H, bà T nói: *"Giờ chị H2 về Nha Trang sinh sống"*, nên muốn bán căn nhà cấp 4 có diện tích 110m^2 tọa lạc trên diện tích đất 110m^2 ở khối 1, thị trấn E1, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, tại thửa đất số 57, tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 651451 cấp ngày 07/05/2010 mang tên bà Trương Thị H2. Tài sản này là trước đây của vợ chồng ông H, bà T bán cho bà H2, nhưng hai bên có thỏa thuận miệng với nhau là khi nào ông H, bà T có tiền trả thì chị H2 cho chuộc lại bằng giá gốc.Tại thời điểm này bà H2 cho ông H, bà T chuộc lại nhà 500.000.000đ, vợ chồng ông H phải thanh toán số tiền là 410.000.000đ và nợ vợ chồng ông S, bà L1 số tiền là 84.000.000đ (gốc 60.000.000đ, lãi 24.000.000đ), tổng cộng ông H, bà T nợ ông S, bà L1 và bà H2 số tiền là 494.000.000đ.

Nhưng ông H, bà T không có khả năng trả nợ để lấy lại nhà và đất, vì thế ông H và bà T đã nhờ vợ chồng ông Trương Ngọc V (ông V là anh trai của ông S và là anh rể của bà T). Ông V sang thương lượng và nhờ ông S đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng cách bà Trương Thị H2 sẽ làm hợp đồng tặng cho toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho ông S. Sau đó ông S, bà L1 sẽ thế chấp vào Ngân hàng vay 500.000.000đ để trả tiền cho bà H2 và trả nợ cho vợ chồng ông S, bà L1. Ông H, bà T cam kết với ông S bà L1 là sẽ chịu trách nhiệm trả gốc và lãi Ngân hàng hàng tháng cho ông S, bà L1.

Ngày 14/06/2012 bà Trương Thị H2 lập hợp đồng tặng cho số 307 tặng cho ông Trương Ngọc S toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất được UBND thị trấn E1 chứng thực.

Ngày 03/8/2012, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý giá trị phap lý mang tên ông Trương Ngọc S. Mục đích của việc lập hợp đồng tặng cho này là để tạo điều kiện cho vợ chồng ông H và bà T có cơ hội chuộc lại tài sản, vì bà Trương Thị H2 là chị gái của ông Trương Ngọc S và là thông gia với gia đình ông H và bà T. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên mình, ông S được bà Trương Thị H2 tiến hành bàn giao nhà bằng miệng chứ không lập văn bản. Ông S vẫn tiếp tục cho vợ chồng ông H, bà T sử dụng nhà để ở.

Ngày 30/08/2012, bà ĐinhThị T đã lập văn bản và ký xác nhận nợ cho ông S và bà L1 để ông S, bà L1 tính toán vay số tiền của Ngân hàng cho phù hợp cụ thể như sau:

- Thanh toán chị H2: 410.000.000đ

- Thanh toán S, L1: 60.000.000đ.

- Thanh toán lãi của S, L1: 24.000.000đ.

Tổng cộng số tiền phải trả là: 494.000.000đ.

Và đồng ý trả lãi suất Ngân hàng, hàng tháng từ ngày 10/12/2012 trở đi.

Vào tháng 12/2012 ông Trương Ngọc S và bà Đinh Thị L1 đã thế chấp tài sản nói trên tại Ngân hàng TMCP Đ - Phòng giao dịch E1 để vay số tiền 500.000.000đ. Ông S đưa 410.000.000đ cho vợ chồng ông H và bà T đế trả cho bà Trương Thị H2, số tiền còn lại ông H và bà T trả nợ cho ông S, bà L1.

Nay ông H và bà T khởi kiện yêu cầu tuyên hủy giao dịch dân sự đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BA 651451 cấp ngày 07/05/2010 mang tên bà Trương Thị H2 và tuyên hủy hợp đồng tặng cho số 307 được UBND thị trấn E1 chứng thực ngày 14/06/2012 giữa bà Trương Thị H2 với ông Trương Ngọc S là không có căn cứ.

Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của ông H và bà T, nếu Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Bùi Văn H và bà Đinh Thị T phải trả cho vợ chồng ông S, bà L1 trị giá lô đất và nhà ở theo giá thị trường.

3.2. UBND huyện E - Người đại diện theo ủy quyền ông Lê Đình C và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho UBND huyện E ông Nguyễn Ngọc D trình bày:

Ngày 20/8/1992, bà Nguyễn Thị H3 có đơn xin cấp đất và được lãnh đạo xí nghiệp liên hiệp 333 phê duyệt một lô đất có diện tích 4.5m x 18m = 91m^2. Ngày 10/10/1992, bà Nguyễn Thị H3 chuyển nhượng cho ông Bùi Văn H và vợ là bà Đinh Thị T lô đất trên (tại khối 1, thị trấn E1). Ngày 20/6/2001, ông Bùi Văn H và vợ là bà Đinh Thị T chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 110m^2, thửa số 57, tờ bản đồ số 02 cho bà Trương Thị H2 thường trú khối 1, thị trấn E1, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND thị trấn E1 xác nhận ngày 24/4/2007. Cùng

ngày 24/4/2007, bà Trương Thị H2 có đơn xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 26/5/2008, UBND thị trấn E1 đã thông báo công khai hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 405 hộ (trong đó có hộ bà Trương Thị H2). Trong thời gian công khai 15 ngày kể từ ngày 26/5/2008, UBND thị trấn E1 không nhận được đơn khiếu kiện, khiếu nại nào. Ngày 11/6/2008, UBND thị trấn E1 có Tờ trình số 63/TTr-UBND đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 405 hộ (trong đó có hộ bà Trương Thị H2). Qua thẩm tra hồ sơ, nguồn gốc sử dụng đất và hồ sơ địa chính. Ngày 31/12/2009, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường có phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 2532 thông báo cho bà Trương Thị H2 nộp thuế thu nhập cá nhân và lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/5/2010, UBND huyện E đã ban hành Quyết định số 2009/QĐ- UBND về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị H2. Theo đó, bà Trương Thị H2 được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 651451 thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 2, diện tích 110m^2 đất ở đô thị, vị trí thửa đất tại khối 1, thị trấn E1. huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 14/6/2012, bà Trương Thị H2 tặng cho ông Trương Ngọc S toàn bộ nhà ở + Các công trình phụ tọa lạc trên diện tích 110m^2 đất ở thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 2, vị trí thửa đất tại khối 1, thị trấn E1, huyện E, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 651451 ngày 07/5/2010 (theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất được Chủ tịch UBND thị trấn E1 ký chứng thực theo hợp đồng số 307, quyển số 01/2012 TP/CC-SCT/HĐGĐ ngày 14/6/2012).

Ngày 23/7/2011, Bộ phận tiếp nhận và hoàn trả hồ sơ thuộc Văn phòng HĐND&UBND huyện tiếp nhận hồ sơ của bà Trương Thị H2 tặng cho ông Trương Ngọc S. Sau khi tiến hành kiểm tra hồ sơ, nguồn gốc sử dụng đất và hồ sơ địa chính, ngày 24/7/2012 Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện có phiếu chuyển thông tin chuyển Chi cục thuế để xác định nghĩa vụ tài chính. Ngày 31/7/2012, Chi cục thuế huyện E đã thông báo cho bà Trương Thị H2, ông Trương Ngọc S thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

Sau khi nhận được thông báo nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật, ông Trương Ngọc S đã thực hiện đồng thời cung cấp biên lai thực hiện nghĩa vụ về thuế thu nhập cá nhân nên đã được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thuộc phòng Tài nguyên và Môi trường huyện E xác nhận nội dung thay đổi và cơ sơ pháp lý ngày 03/8/2012. Trong thời gian thực hiện các thủ tục hành chính về đất đai đối với việc tặng cho trên, phòng Tài nguyên và Môi trường không nhận được đơn khiếu nại, tranh chấp cũng như các ý kiến, kiến nghị vụ việc trên của bất kỳ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân nào.

Về yêu cầu của người khởi kiện, UBND huyện E không chấp nhận, bởi vì:

Căn cứ điểm d, khoản 2, Điều 106 Luật đất đai năm 2013 quy định*: "Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp trong các trường hợp sau đây: Giấy chứng nhận đã*

cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trưởng hợp người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai" và khoản 5, Điều 87, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai.

Qua các tài liệu chứng cứ đã cung cấp cho Tòa án trong quá trình giải quyết, UBND huyện E khẳng định quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trương Thị H2, ông Trương Ngọc S là đúng trình tự thủ tục quy định của Luật đất đai và các văn bản hướng dẫn thi hành.

3.3. Ngân hàng TMCP Đ - Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Phòng giao dịch E1 - Chi nhánh Ngân hàng TMCP Đ, bà Trần Thị M trình bày:

Ngày 05/12/2014, Ngân hàngTMCP Đ Phòng giao dịch E1 - Chi nhánh Ngân hàng TMCP Đ cho ông Trương Ngọc S, bà Đinh Thị L1 (Trú tại Khối 03, TT E1, huyện E, tỉnh Đắk Lắk) vay tổng số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) theo Hợp đồng tín dụng số 01/2014/5209644/HĐTD ngày 05/12/2014, lãi suất 1%/tháng thời hạn vay 11 tháng từ 05/12/2014 đến 05/11/2015. Lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Khi vay vợ chồng ông S, bà L1 có thế chấp 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 651451 cấp ngày 07/05/2010 mang tên bà Trương Thị H2 và thay đổi cơ sở pháp lý ngày 03/08/2012 mang tên Trương Ngọc S, diện tích đất 110m^2 (đất ở tại đô thị) ở khối 01, TT E1, huyện E, tỉnh Đắk Lắk và tài sản gắn liền với đất, gồm: 01 nhà xây cấp 04 diện tích 110m^2. Khi Ngân hàng xem xét thẩm định, phía Ngân hàng có hỏi bà T: *"Tại sao bà lại ở nhà này"*, bà T trả lời: *"Nhà này vợ chồng tôi chỉ ở nhờ"* cho nên cán bộ tín dụng đã thiết lập hồ sơ cho vợ chồng ông S, bà L1 vay số tiền trên.

Đến hạn thanh toán vợ chồng ông S, bà L1 không thanh toán cho Ngân hàng, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần yêu cầu, ngày 28/6/2016 Ngân hàng TMCP Đ - chi nhánh Đông Đắk Lắk đã làm Đơn khởi kiện Ông Trương Ngọc S + bà Đinh Thị L1 và đã được Tòa án nhân dân huyện E giải quyết đã ra Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2016/QĐTTST-KDTM ngày 07/9/2016.

Ngày 02/11/2016 đã có quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 76/QĐ-CCTHADS của Chi cục thi hành án dân sự huyện E buộc Ông Trương Ngọc S và bà Đinh Thị L1 phải trả cho Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh Đông Đắk Lắk (Phòng giao dịch E1) số tiền 555.562.501đ tạm tính đến ngày 07/6/2016.

Vào ngày 18/7/2017 Ngân hàng đã thu hồi được số tiền 360.000.000đ (trong đó thu nợ gốc 310.000.000đ và thu nợ lãi 50.000.000đ), tính đến thời điểm ngày 19/12/2017 tổng nợ của ông Trương Ngọc S còn phải trả cho Ngân hàng số tiền là 297.040.625đ (trong đó số tiền gốc là 190.000.000đ, tiền lãi bao gồm lãi quá hạn là 107.040.625đ) và số tiền lãi phát sinh đến khi hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ trả nợ cho

Ngân hàng; Tiền lãi phát sinh 1 ngày là 55.417đ. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

3.4. Chi cục Thi hành án dân sự huyện E trình bày:

Ngày 01/11/2016, Chi cục THADS huyện E nhận được đơn yêu cầu thi hành án của Ngân hàng Đ - Chi nhánh Đông Đắk Lắk.

Ngày 02/11/2018, Chi cục trưởng đã ban hành Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu của Ngân hàng theo Quyết định số 09/2016/QĐST- KDTM ngày 07/9/2016 của Tòa án nhân dân huyện E về việc công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Quyết định: *"...Ông Trương Ngọc S và bà Đinh Thị L1 phải thanh toán cho Ngân hàng TMCP đầu tư phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đắk Lắk số tiền 555.562.501đ (Gốc: 500.000.000đ, lãi trong hạn 53.083.334đ, lãi quá hạn là 2.479.167đ).*

Trong trường hợp vợ chồng ông S, bà L1 không trả được nợ hoặc trả không đầy đủ cho Ngân hàng TMCP đầu tư phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đắk Lắk (phòng giao dịch E1) thì Ngân hàng TMCP đầu tư phát triển Việt Nam - Chi nhánh Đông Đắk Lắk (phòng giao dịch E1) có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền phát mãi bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật... ".

Ngày 27/3/20l6, Chấp hành viên lập biên bản giải quyết việc thi hành án đối với người phải thi hành án là ông Trương Ngọc S, ông S đề nghị Chi cục thi hành án dân sự huyện E xác minh tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng để kê biên xử lý tài sản.

Ngày 27/3/2017, ông Bùi Văn H có cung cấp "*Thông báo việc thụ lý vụ án"* của Tòa án nhân dân huyện E (bản phô tô).

Ngày 31/5/2017, Tòa án nhân dân huyện E xác minh quá trình tổ chức thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự huyện E, căn cứ điểm d khoản 1 Điều 48 Luật thi hành án dân sự (được sửa đổi bổ sung năm 2014) thì Chi cục thi hành án đã ra quyết định về việc hoãn thi hành án đối với vụ việc trên đến thời điểm hiện nay.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Nguyễn Văn T3 trình bày:

Tôi có quan hệ với ông Bùi Văn H và bà Đinh Thị T là em rể. Vào năm 2008 (Không nhớ rõ ngày tháng), bà H2 có đưa cho tôi số tiền 1.000.000đ và một tập giấy tờ, trong đó có chữ hay không có chữ tôi không biết và bảo tôi đưa về Nghệ An cho ông H ký. Sau đó tôi lại cầm tập giấy tờ vào Đắk Lắk điện thoại cho bà H2, bà H2 cho ông V lên đón tôi, tôi đưa giấy tờ xong, còn mọi việc thế nào tôi không biết.

4.2. Bà Nguyễn Thị Ty trình bày:

Tôi có quan hệ với vợ chồng ông H, bà T là bạn hàng mua bán hàng nông sản, với bà Trương Thị H2 là bạn sống cùng trong thị trấn. Chiều ngày 02/8/2017, bà T có đến nhà tôi, đưa cho tôi đọc: *"Biên bản thỏa thuận của các đương sự"*, nguyên đơn bà Đinh Thị T và Luật sư Nguyễn Huy H1 với người liên quan là ông Trương Ngọc S và bà Đinh Thị L1 cùng ký tên. Là chỗ chị em bạn hàng nên tôi hứa giúp vợ chồng bà

T vay đủ số tiền để chuộc lại nhà, sau này bà T bán trả lại tiền cho tôi và có thêm được số tiền trang trải nợ nần. Đúng 8 giờ 30 phút ngay 15/8/2017 bà T chở tôi cùng ông H đến trước Phòng Công chứng P, không thấy vợ chồng ông S, bà L1. Tôi có điện thoại cho ông S, nói sơ qua thì thấy ông S nói: *"Việc đó để chị H2 tính, tụi em không lên"*, việc tôi làm chứng là vợ chồng bà T, ông H có thực hiện theo biên bản thỏa thuận, vợ chồng ông S, bà L1 không thực hiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 10-9-2018, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Áp dụng Điều 697, 698, 722, 723, 724, 725 BLDS năm 2005, Điều 129 và Điều 417 BLDS năm 2015.

- Áp dụng Điều 50 Luật đất đai năm 2003; điểm d, khoản 2, Điều 106 Luật đất đai năm 2013; khoản 5, Điều 87, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014.

Tuyên xử: Bác toàn bộ đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của ông Bùi Văn H và bà Đinh Thị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, hủy một phần quyết định số 2009/QĐ- UBND ngày ngày 07/5/2010 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 405 hộ (trong đó có bà Trương Thị H2), hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 651451 cấp ngày 07/5/2010 mang tên Trương Thị H2 đã được chỉnh lý cơ sở pháp lý cho ông Trương Ngọc S tại thửa đất số 57, tờ bản đồ số 2, diện tích 110m^2 đất ở đô thị, địa chỉ: Khôi 1, thị trấn E1. huyện E, tỉnh Đắk Lắk, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Trương Thị H2 với ông Trương Ngọc S.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 24/9/2018, ông Bùi Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Bùi Văn H và bà Đinh Thị T giữ nguyên đơn khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Ông Bùi Văn H, bà Đinh Thị T cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2001 là hợp đồng giả tạo, bởi lẽ, vợ chồng ông H thỏa thuận để bà H2 giữ giúp nhà, đất nhưng bà H2 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất rồi làm hợp đồng tặng cho ông Trương Ngọc S trong khi đó vợ chồng ông H đang sử dụng. Khi làm thủ tục, bà H2 đưa giấy cho vợ chồng ông H ký khống, vợ chồng ông H không đến UBND thị trấn E1 để ký hợp đồng và chứng thực. Việc xác thực của UBND thị trấn E1 sau 7 năm hai bên ký hợp đồng. Nhà và đất của vợ chồng ông H khi chuyển nhượng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái pháp luật. Vợ chồng ông H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện của ông Bùi Văn H, bà Đinh Thị T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng về phần thủ tục tố tụng ở giai đoạn xét xử phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của pháp luật và đề nghị

Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về phần thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn bà Trương Thị H2 và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Ngọc S, bà Đinh Thị L1 vắng mặt. Nhưng xét, đây là phiên tòa phúc thẩm mở lần thứ 2 đã được triệu tập hợp lệ, còn những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đều xin xét xử vắng mặt. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cũng như người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xử vắng mặt những người nói trên. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vụ án.

2. Về phần nội dung: Mối quan hệ giữa bà Đinh Thị T với bà Trương Thị H2, ông Trương Ngọc S là thông gia (anh ruột của bà H2, ông S là chồng của chị ruột bà T). Ngoài thửa đất đang tranh chấp, vợ chồng ông H, bà T cũng đã chuyển nhượng cho bà H2 2 thửa đất số 56 và 116a. Đối với thửa đất đang tranh chấp thì tại Giấy sang nhượng đất ở lập ngày 10/10/1992 giữa bà Nguyễn Thị H3 với vợ chồng ông H, bà T đối với lô đất ở số 3, diện tích 4,5m x 18m = 91m^2 với số tiền 2.800.000 đồng nhưng đến ngày 24/4/2007 mới được UBND thị trấn E1 xác nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ lý do gì UBND thị trấn E1 xác nhận sau gần 15 năm. Tại giấy sang nhượng này không thể hiện số thửa đất, tờ bản đồ, nhưng tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T với bà H2 lập ngày 20/6/2001 được UBND thị trấn E1 xác nhận ngày 24/4/2007 (gần 7 năm) thể hiện thửa đất số 57, tờ bản đồ số 02 thì căn cứ vào đâu các đương sự biết được việc này vì vợ chồng ông H, bà T thì cho rằng hợp đồng do bà H2 lập, còn người đại diện cho bà H2 thì cho rằng hợp đồng do vợ chồng ông H, bà T lập nên cần phải được làm rõ ai là người đem hợp đồng đi chứng thực. Tại hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 90.000.000 đồng, theo người đại diện theo ủy quyền của bà H2 cho rằng giá chuyển nhượng 410.000.000 đồng bằng số tiền ông H, bà T nợ bà H2, không được ông H, bà T đồng ý. Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập giấy nợ này để làm cơ sở vì sao còn nợ 410.000.000 đồng không ghi vào để trừ luôn mà chỉ ghi 90.000.000 đồng. UBND thị trấn E1 xác nhận vào ngày 24/4/2007 trong khi đó vợ chồng ông H, bà T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà H2 cũng cần xác định rõ. Như vậy, hai hợp đồng giữa vợ chồng ông H, bà T với bà H3 và với bà H2 đều được UBND thị trấn E1 xác nhận cùng ngày 24/4/2007. Bản án sơ thẩm chưa làm rõ các vấn đề trên mà công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/6/2001 hợp pháp là không đúng.

Tại Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì bên tặng cho ông Phạm Xuân T, bà Trương Thị H2, chị Phạm Thị Anh T4. Bên được tặng

ông Trương Ngọc S có chứng thực của UBND thị trấn E1 ngày 14/6/2012. Tòa án cấp sở thẩm không đưa ông T và chị Thư vào tham gia tố tụng đề làm rõ việc tặng cho này là không đúng. Vợ chồng ông S cho rằng bà H2 còn nợ 60.000.00 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa thu thập chứng cứ để chứng minh cho số nợ trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đinh Thị T cung cấp giấy thanh toán tiền cho bà H2 vào ngày 30/8/2012 số tiền 410.000.000 đồng, mâu thuẫn với lời khai của ông S vay tiền trả nợ của bà T cho bà H2, còn bà H2 cho rằng bà T không còn nợ, nhưng tại sao bà T còn phải thanh toán cho bà H2 cần phải được đối chất, làm rõ.

Với những chứng cứ đã được phân tích trên cho thấy, việc thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được và còn thiếu người tham gia tố tụng. Do đó, Hội đồng xét xử Tòa án cấp phúc thẩm thấy cần chấp nhận quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Do bản án sơ thẩm bị hủy nên trả lại tiền tạm ứng án phí kháng cáo cho ông Bùi Văn H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 10/9/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Bùi Văn H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo tại biên lai thu tiền số 0010725 ngày 28/9/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu trữ, hồ sơ vụ án, Phòng HCTP.

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

(Đã ký)

Vũ Thanh Liêm