

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 51/2024/DS-PT

Ngày 24/01/2024

*V/v Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu, tuyên bố hợp
đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu
và tranh chấp hợp đồng tín dụng.*

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 Nguyễn Duy Thuận

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Đức

Ông Hoàng Kim Khánh

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Ngân – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thủy Thủy - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 286/2023/TLPT-DS, ngày 17 tháng 10 năm 2023 về việc: “Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu; tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2023/DSST, ngày 09/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 393/2023/QĐ-PT, ngày 23/11/2023, giữa các đương sự:

- Đồng nguyên đơn:

1. Bà H' N Êban, sinh năm 1959.
2. Ông Y B Byă, sinh năm 1967.
3. Anh Y Ng Êban, sinh năm 1997
4. Anh Y N Êban, sinh năm 1994.
5. Chị H' R Êban, sinh năm 1993.
6. Chị H' Quan Êban, sinh năm 1995.
7. Anh Y D Êban, sinh năm 2000.

(Đều vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Buôn H, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Trú tại: Buôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của đồng nguyên đơn: Ông Phạm Công H, sinh năm 1986; Địa chỉ: Số 17 đường L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn: Ông Vũ Hữu C, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số 388 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Trú tại: Số 171/1 đường Lý Thái Tổ, phường Tân Lợi, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Ngân hàng TMCP Q Việt Nam; Địa chỉ: Tầng 1,6,7 Tòa nhà C, 16 đường P, quận H, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Q Việt Nam: Ông Từ Thế Anh H; Địa chỉ: Số 39-41 đường Q, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Trú tại: số 27 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Văn phòng công chứng Đ;

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Đặng Miên Th, vắng mặt

Địa chỉ: Số 36 đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ủy ban nhân huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Phú H, chức vụ: Phó Chủ tịch Ủy ban nhân huyện C, vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân huyện C: Ông Đặng Văn Ph, chức vụ: Phó phòng Tài nguyên và môi trường, vắng mặt.

Địa chỉ: Km 22, Quốc lộ 27, xã Đ, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3. Bà H' H1 Êban; Địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. Bà H' J Êban; Địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

5. Ông Y Đ Êban; Địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Ông Y K Niê; Địa chỉ: Buôn P, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

2. Ông Phạm Chí T; Địa chỉ: Thôn 3, xã C, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

* *Người kháng cáo:* Bị đơn là ông Vũ Hữu C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Q Việt Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Theo đơn khởi kiện, thay đổi yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Công H trình bày:*

Năm 2016 gia đình bà H' N Êban, ông Y B Byă có vay Ngân hàng B số tiền 250.000.000đồng và có thể chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R405008 tờ bản đồ số 45, thửa đất số 8133đ, diện tích 4.194m² và thửa đất số 8133a, diện

tích 4176m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 405007 tờ bản đồ số 45, thửa đất số 8133c, diện tích 3.000m². Đến hạn không trả được, gia đình ông bà có quen ông Phạm Chí T và ông Phạm Chí T có giới thiệu và dẫn ông Vũ Hữu C đến nhà ông bà. Ông C đặt vấn đề sẽ giúp ông bà vay số tiền lớn hơn và ông C sẽ đi làm thủ tục thế chấp tài sản để cho vợ chồng bà H' N' Êban vay số tiền lớn hơn. Ngày 06/10/2016 ông C dẫn vợ chồng bà H' N' Êban, ông Y B Byă đến ngân hàng B và đưa cho ông bà số tiền 250.000.000đồng để trả nợ cho ngân hàng và rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng ra. Do có nhu cầu tiếp tục vay vốn làm ăn mà người đồng bào không được vay nhiều tiền nên nhờ ông C đi làm thủ tục để vay được nhiều tiền và hai đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông C để ông C làm thủ tục vay lại. Sau đó gia đình bà H' N' Êban, ông Y B Byă, ông Y Ng Êban, ông Y N Êban có đến Văn phòng công chứng Đ để ký thủ tục thế chấp và vay vốn lại nhưng ông C và đại diện Văn phòng công chứng Đ cho gia đình bà H' N' Êban ký văn bản chứ không biết nội dung là gì, còn cháu Y N Êban và Y Ng Êban không biết chữ nhưng không có người phiên dịch cho họ biết nội dung là gì. Khi ký xong giấy tờ ông C có đưa cho gia đình bà H' N' Êban, ông Y B Byă số tiền 50.000.000đồng để mua phân bón, cùng ngày 07/10/2016 ông C nói vợ chồng bà H' N' Êban ký vay tiền với tổng cộng số tiền 300.000.000đồng chứ không phải ký giấy nhận tiền bán đất. Khoảng một thời gian sau gia đình bà H' N' Êban, ông Y B Byă có gọi điện cho ông C để hỏi thủ tục vay vốn nhưng ông C nói chưa xong. Sau đó ông C gọi vợ chồng bà H' N' Êban lên nhà nói ký giấy vay tiền nhưng vợ chồng bà H' N' Êban không ký và bỏ về. Sau đó nhiều lần ông Y B Byă gọi điện cho ông C để lấy lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giao cho ông C nhưng ông C không nghe máy. Gia đình bà H' N' Êban vẫn quản lý, sử dụng các thửa đất từ trước tới nay. Sau đó gia đình mới phát hiện ông Vũ Hữu C đã lừa dối gia đình ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C và ông C đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Q Việt Nam chi nhánh Đắk Lắk và hiện nay đã quá hạn mà chưa có tiền trả cho ngân hàng.

Vì vậy gia đình bà H' N' Êban khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2016 giữa gia đình bà H' N' Êban và ông Vũ Hữu C được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 011906, quyển số 11 ngày 16/11/2016 là vô hiệu do giả tạo; Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 8030.HDDTC1.424.16, ngày 29/12/2016 giữa ông Vũ Hữu C và Ngân hàng TMCP Q Việt Nam chi nhánh Đắk Lắk vô hiệu.

Về số tiền vay của ông C: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn có khai vay ông C 300.000.000đồng nhưng sau đó nguyên đơn nhớ có vay thêm tiền của ông Phạm Chí T 50.000.000đồng và có đưa cho ông Thiện cầm làm tin 01 bìa đỏ đất 132 Nhà nước chia cho đồng bào dân tộc thiểu số (không nhớ thửa đất), sau đó không trả được thì ông C có đi trả thay số tiền này cho ông Thiện. Tổng cộng nguyên đơn vay ông C là 350.000.000đồng.

Đối với yêu cầu độc lập của ngân hàng TMCP Quốc tế đối với ông Vũ Hữu C thì đây là mối quan hệ vay và cho vay của 2 bên, không liên quan đến gia đình bà H' N' Êban và không đồng ý với yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp, vì không liên quan đến khoản nợ của ông C

** Bị đơn ông Vũ Hữu C trình bày trong quá trình tham gia tố tụng:*

Đầu năm 2016 tôi có cho gia đình bà H' N' Êban vay nhiều lần tiền cụ thể: Gia đình bà H' N' Êban vay tiền của ông Phạm Chí T 150.000.000đồng có thể chấp cho ông Thiện giấy chứng nhận quyền sử dụng không nhớ thửa đất, sau đó gia đình bà H' N' Êban không có tiền trả nên khoảng trước tháng 10/2016 (không nhớ ngày) tôi có đến đưa cho ông Thiện 150.000.000đồng để gia đình bà H' N' Êban chuộc bìa đỏ về (không viết giấy vay nợ, trong tờ trình bút lục 182 mà tôi đã giao nộp cho tòa án). Ngày 07/10/2016 gia đình bà H' N' Êban vay tiếp số tiền 300.000.00đồng thể hiện giấy nhận tiền (bút lục 184). Sau đó đầu năm 2016 gia đình bà H' N' Êban vay tiếp tôi nhiều lần để về sửa nhà nhưng do tôi tin tưởng nên không có giấy vay tiền; Lãi suất thỏa thuận 3%/ tháng, thời hạn cho vay không nhớ. Đến hạn trả nợ thì gia đình bà H' N' Êban không có tiền trả cho tôi nên gia đình bà H' N' Êban đồng ý bán 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R405008 do UBND huyện K cấp cho hộ bà H' N' Êban ngày 08/6/2001(đã cập nhật thay đổi chủ sử dụng vào ngày 21/01/2015), gồm 02 thửa đất là 8133đ, diện tích 4.194m², thửa đất số 8132a, diện tích 4176m², cả 2 thửa đất thuộc tờ bản đồ số 45 và Thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R505007 do UBND huyện K cấp cho hộ bà H' N' Êban ngày 08/6/2001, diện tích 3.000m² thuộc tờ bản đồ 45. Sau khi thỏa thuận được giá các bên có đến Văn phòng công chứng Đ để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 50.000.000đồng và ghi trên hợp đồng cũng là 50.000.000đồng, tôi có đưa cho gia đình H' N' Êban 50.000.000đồng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên tự nguyện và không ai ép buộc và có ông Y K Niê là người đọc lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H' N' Êban, ông Y B Byă, ông Y Ng Êban và ông Y N Êban nghe lại. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng hộ gia đình bà H Nao Êban có vay thêm của tôi số tiền là 250.000.000 đồng. Tổng cộng gia đình bà H Nao Êban vay tôi 800.000.000đồng nhưng hiện nay gia đình bà H' N' Êban cũng chưa trả cho tôi. Khi tôi nhận chuyển nhượng đất của gia đình bà H' N' Êban thì lúc đó đang vào mùa thu hoạch nên tôi để cho gia đình họ thu hoạch. Sau khi gia đình họ thu hoạch xong tôi xuống để lấy lại đất và nhắc nhở tiền lãi suất thì bị gia đình bà H' N' Êban cầm rựa đuổi đánh nên tôi không được quản lý, sử dụng đất từ đó cho đến nay.

Sau khi nhận chuyển nhượng và làm các thủ tục sang tên đổi với diện tích đất trên, ngày 19/12/2016 tôi có ký hợp đồng tín dụng số 8030-HĐTD142416 với Ngân hàng TMCP Q Việt Nam chi nhánh Đắk Lắk để vay số tiền 800.000.000đồng, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất 8,99%/năm, mục đích vay là đầu tư vốn cố định phục vụ vườn cà phê kinh doanh. Để đảm bảo cho khoản vay trên, tôi đã thế chấp cho ngân hàng các tài sản trên . Sau khi ngân hàng giải ngân, trong quá trình kinh doanh tôi bị thua lỗ nên không có nguồn tiền thanh toán nợ cho ngân hàng đúng hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng. Nay ngân hàng khởi kiện buộc tôi phải thanh toán số nợ 944.449.971 đồng (tạm tính đến ngày 13/8/2018) thì tôi chấp nhận. Để thanh toán số nợ này cho ngân hàng tôi nhất trí giao toàn bộ tài sản thế chấp để ngân hàng phát mãi thu hồi nợ. Sau khi thanh toán xong nếu còn thừa thì đề nghị ngân hàng trả lại cho tôi và xóa tên tôi trên trang nợ xấu.

Nay, nguyên đơn khởi kiện tôi yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại quyền sử dụng đất thì tôi đồng ý nhưng gia đình bà H' N' Êban phải trả toàn bộ số tiền gốc và lãi suất phát sinh cho ngân hàng thì tôi sẽ sang tên lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình bà H' N' Êban. Còn số tiền gia đình bà H' N' Êban vay tôi thì tôi không khởi kiện trong vụ án này. Còn gia đình bà H' N' Êban yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa tôi và ngân hàng thì tôi không đồng ý.

** Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Q Việt Nam trình bày:*

Ngày 19/12/2016 ông Vũ Hữu C có ký hợp đồng tín dụng số 8030-HDDTD142416 với Ngân hàng TMCP Q Việt Nam chi nhánh Đắk Lắk để vay số tiền 800.000.000đồng, thời hạn vay là 60 tháng, lãi suất 8,99%/năm, mục đích vay là đầu tư vốn cố định phục vụ vườn cà phê kinh doanh. Để đảm bảo cho khoản vay trên, giữa Ngân hàng và ông Vũ Hữu C đã ký hợp đồng thế chấp tài sản số 8030.HĐTC1.424.16, ngày 29/12/2016, tài sản gồm:

-Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo giấy CNQSD đất số R405007 mang tên hộ bà H' N' Êban, biến động sang tên ngày 29/11/2016 cho Vũ Hữu C.

-Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo giấy CNQSD đất số CE 473118 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/11/2016 cho Vũ Hữu C.

-Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất theo giấy CNQSD đất số CE 473119 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 02/11/2016 cho Vũ Hữu C.

Sau khi vay ông C luôn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ gốc còn tiền lãi thì mới thanh toán được 17.980.000đồng và sau đó không thanh toán nữa. Vì vậy ngân hàng khởi kiện buộc ông Vũ Hữu C phải trả toàn bộ số nợ tạm tính đến ngày 09/6/2023 tổng số tiền 1.712.255.890đồng, trong đó: Nợ gốc: 800.000.000 đồng; Nợ lãi trong hạn tạm tính đến ngày 09/6/2023 18.379.556 đồng; Nợ lãi quá hạn: 893.876.333 đồng và toàn bộ lãi suất phát sinh từ ngày 10/6/2023 đến khi ông C trả hết nợ theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng.

Trường hợp ông C không trả được nợ thì phát mãi tài sản đã thế chấp theo hợp đồng đã ký kết giữa ông C với ngân hàng để thu hồi toàn bộ số nợ nói trên.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình nguyên đơn và ông Vũ Hữu C thì ngân hàng không có ý kiến gì. Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 8030.HĐTC1.424.16, ngày 29/12/2016 giữa ông Vũ Hữu C và Ngân hàng TMCP Q Việt Nam thì ngân hàng không đồng ý vì ngân hàng là người thứ ba ngay tình theo mục 1 phần II Công văn số 64/TANDTC-PC.

** Trong quá trình tham gia tố tụng đại diện theo ủy quyền của Văn phòng công chứng Đ bà Trần Đặng Miên Th trình bày :*

Vào ngày 16/11/2016 gia đình bà H' N' Êban đến Văn phòng công chứng Đ để yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng các thửa đất 8132a, 8133đ tờ bản đồ 45 với diện tích 4.194m² và diện tích 4176m²

tại xã E, huyện K, Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R405008 và thửa đất 8133c, tờ bản đồ 45 với diện tích 3.000m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R405007. Sau khi tiếp nhận hồ sơ công chứng viên đã kiểm tra hồ sơ, giải thích quyền nghĩa vụ của các bên khi tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi ký hợp đồng các bên hoàn toàn tự nguyện, đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng trước mặt công chứng viên. Không có hành vi lừa dối, ép buộc tại thời điểm công chứng và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên Văn phòng công chứng Đ đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 011906, quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 16/11/2016.

Nay gia đình bà H' N' Êban yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sau khi thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất thì ngày 29/12/2016 ông C đã đến Văn phòng công chứng Đ để công chứng hợp đồng thế chấp với Ngân hàng TMCP Q Việt Nam - Chi nhánh Đắk Lắk thế chấp các thửa đất 8132a, 8133đ, 8133c đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục đúng quy định của pháp luật. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên là không có căn cứ nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

** Tại bản tự khai ngày 15/11/2019 bà H, H1 Êban và bà H'J Êban khai:*

Thửa đất 8132, 8131 tờ bản đồ 45 gia đình tôi khai hoang và sinh sống từ trước tới nay không tranh chấp với ai. Gia đình tôi đã xây dựng nhà ở kiên cố, trồng cây trên đất và sinh sống ổn định từ trước tới nay. Chúng tôi đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Y B Byă và ông Vũ Hữu C vô hiệu.

** Tại bản tự khai ngày 19/7/2022 ông Y Đ Êban khai:*

Gia đình tôi sử dụng các thửa đất số 8133đ, thửa đất số 8132a, thửa đất số 8133c cùng tờ bản đồ số 45; tại huyện C, Đắk Lắk. Các thửa đất trên có nguồn gốc từ ông bà ngoại để lại cho gia đình sử dụng, canh tác từ trước đến nay. Việc chuyển nhượng thửa đất cho ông C tôi không biết, tôi không ký bất cứ văn bản nào về việc chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông C. Tôi đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu độc lập của ngân hàng thì tôi không đồng ý.

** Người làm chứng ông Y K Niê trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 07 tháng 9 năm 2022:*

Tôi gọi bà H' N' Êban bằng Dì ruột, ngày 07/10/2016 tôi không hề làm chứng trong giấy nhận tiền giữa ông C và gia đình bà H' N' Êban và tên và điểm chỉ trong giấy nhận tiền không phải là của tôi. Tôi chỉ nghe gia đình bà H' N' Êban vay tiền ngân hàng được ít nên nhờ ông C (người kinh) đi vay tiền dùm sẽ được nhiều nên đưa các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà H' N' Êban cho ông C đi vay tiền dùm chứ không phải gia đình H' N' Êban bán đất cho ông C. Lời khai của H' N' Êban và Y B cho rằng tôi đi cùng H' N' Êban và Y B đến nhà ông Th1 để bà H' N' Êban và ông Y B vay của ông Th1 50.000.000đồng nhưng bị trừ 32.000.000đồng do tôi nợ của ông Thiện trước đó và về tôi sẽ lấy tiền của đại lý đưa cho H' N' Êban và Y B sau là không đúng, tôi không hề vay tiền của ông Th1

và việc bà H' N' Êban và ông Y Bliểch vay tiền của ông Th1 như thế nào thì tôi không biết mà tôi chỉ quen biết ông Vũ Hữu C và nhờ ông C đi vay tiền ngân hàng dùm cho bố mẹ tôi. Còn việc vay tiền giữa bà H' N' Êban và ông Y B và ông C, ông Th1 thì tôi không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2023/DSST, ngày 09/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố B đã quyết định:

- Căn cứ Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 71, Điều 91, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 244 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 128, Điều 129, Điều 137; Điều 295; Điều 410; Điều 715 và Điều 716 của Bộ luật dân sự năm 2005.

- Điều 166; Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

- Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu thay đổi đơn khởi kiện của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà H' N' Êban, ông Y B Byă, ông Y Ng Êban, ông Y N Êban, bà H' R Êban, bà H' Q Êban và ông Y D Êban.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2016, giữa bên chuyển nhượng bà H' N' Êban, ông Y B Byă, ông Y Ng Êban, ông Y N Êban với bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Hữu C, đối với các thửa đất 8132a, diện tích 4.176 m², thửa đất 8133đ diện tích 4.194m², tờ bản đồ số 45 tại xã C, huyện K (nay xã E, huyện C) được UBND nhân dân huyện K cấp ngày 08/6/2001 cho hộ Y W, biến động sang tên cho bà H' N' Êban ngày 21/1/2015 và thửa đất 8133c diện tích 3.000m², tờ bản đồ số 45 tại xã C, huyện K (nay xã E, huyện C) được UBND nhân dân huyện K cấp ngày 08/6/2001 cho hộ bà H' N' Êban, hợp đồng được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 011906, quyền số 11 /TP/CCSCC/HĐGD, ngày 16/11/2016 vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 8030.HĐTC1.424.16, ngày 29/12/2016 giữa ông Vũ Hữu C và Ngân hàng TMCP Q Việt Nam chi nhánh Đắk Lắk đối với thửa đất 8132a, tờ bản đồ 45, diện tích 4.176 m², tại xã E, huyện C được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 473119 cho ông Vũ Hữu C; Thửa đất 8133đ, diện tích 4.194m² tại xã E, huyện C được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 473118 cho ông Vũ Hữu C và thửa đất 8133c, diện tích 3.000m², tờ bản đồ số 45 tại xã C, huyện K (nay xã E, huyện C) được UBND nhân dân huyện K cấp ngày 08/6/2001 cho hộ bà H' N' Êban, biến động sang tên cho ông Vũ Hữu C ngày 29/11/2016, hợp đồng được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 014425, quyền số 12 /TP/CCSCC/HĐGD, ngày 29/12/2016 vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q Việt Nam:

Buộc ông Vũ Hữu C phải trả cho Ngân hàng TMCP Q Việt Nam tổng số tiền 1.712.255.890 đồng (Một tỷ bảy trăm mười hai triệu, hai trăm năm mươi lăm ngàn, tám trăm chín mươi đồng). Trong đó nợ gốc 800.000.000 đồng và lãi suất phát sinh tạm tính đến ngày 09/6/2023 là 912.255.889 đồng, ông Vũ Hữu C phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 8030-HĐTD142416, ngày 19/12/2016 kèm phụ lục 01 số 8030.KUNN1.424.16, kể từ ngày 10/6/2023 cho đến khi thanh toán xong hết khoản nợ.

4. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q Việt Nam yêu cầu: Trường hợp ông C không trả được nợ thì phát mãi tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 8030.HĐTC1.424.16, ngày 29/12/2016 giữa ông Vũ Hữu C và Ngân hàng TMCP Q Việt Nam chi nhánh Đắk Lắk đã ký kết để thu hồi toàn bộ số nợ nói trên.

Về bồi thường thiệt hại và hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Các đương sự có quyền khởi kiện thành một vụ án khác để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn bà H' N Êban, ông Y B Byă, ông Y Ng Êban, ông Y N Êban, bà H' R Êban, bà H' Quan Êban, ông Y D Êban có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính nếu có theo quy định của pháp luật.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/6/2023, bị đơn ông Vũ Hữu C kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 22/6/2023, Ngân hàng TMCP Q Việt Nam kháng cáo sửa một phần bản án sơ thẩm trên theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng về phần yêu cầu được xử lý tài sản đảm bảo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Vũ Hữu C và Ngân hàng TMCP Q Việt Nam vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo; Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk có ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Vũ Hữu C và Ngân hàng TMCP Q Việt Nam trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định. Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung: Nguyên đơn cho rằng có vay tiền ngân hàng và thế chấp QSDĐ đối với các thửa đất gia đình đang quản lý sử dụng, sau đó gia đình đã vay tiền của ông C để trả nợ ngân hàng và nhờ ông C ký tên để vay vốn ngân hàng. Gia đình ông bà có đến Văn phòng công chứng Đ để ký kết hợp đồng thế chấp vay tiền ngân hàng chứ không ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông C. Sau đó, ông C có đưa cho bà thêm 50.000.000đ. Thực tế là ký giấy vay tiền 300.000.000đ chứ không phải

giấy nhận tiền chuyển nhượng đất, ông bà hỏi lại ông C để nhận lại GCNQSDĐ nhưng ông C không trả. Gia đình bà H' N' Êban cho rằng ông C lừa dối gia đình bà để ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và sau đó thế chấp vay vốn ngân hàng và hiện nay nợ đã quá hạn là có căn cứ, bởi lẽ: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ vào ngày 16/11/2016 chỉ thể hiện giá trị của hợp đồng là 50.000.000đ là không đúng vì các bên ghi giá trị thửa đất là nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế đối với nhà nước. Hơn nữa, sau khi ông C được cấp GCNQSDĐ đã thế chấp các tài sản trên để vay vốn 800.000.000đ. Tức là giá trị tài sản bảo đảm lớn hơn số tiền vay ngân hàng (ngân hàng định giá tài sản 03 thửa đất trên là 2.496.000.000đ). Thực tế các bên đều thừa nhận là chỉ ký hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục cấp GCNQSDĐ còn trên thực tế gia đình bà H' Nao đang trực tiếp quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích các thửa đất 8133^d và 8133c, còn đối với thửa 8132a thì gia đình bà H' Hạnh Êban và con gái H' Jup Êban đang sử dụng từ năm 1982 đến nay. Hơn nữa, ông Y N Êban, Y Ng Êban không đi học không biết chữ nhưng Văn phòng công chứng không mời người phiên dịch là không đúng quy định pháp luật.

Ông C cho rằng gia đình bà H' Nao đã nhiều lần vay tiền của ông, cụ thể là tháng 10/2016, ông C đưa cho gia đình bà H' Nao vay 150.000.000đ, ngày 07/10/2016 vay tiếp 300.000.000đ. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông có đưa thêm cho gia đình bà H' Nao 50.000.000đ. Sau đó, gia đình bà H' Nao có vay nhiều lần tiền của ông C tổng cộng 800.000.000đ. Tuy nhiên, ông C chỉ cung cấp được giấy vay tiền ngày 07/10/2016 thể hiện gia đình bà H' Nao vay của ông C 300.000.000đ (bút lục 184) phù hợp với phần trình bày của gia đình bà H' Nao trình bày vay của ông C để trả nợ ngân hàng 250.000.000đ và sau khi ký xong ông C đưa thêm 50.000.000đ, tổng cộng là 300.000.000đ. Ngoài ra, ông C không cung cấp chứng cứ nào thêm. Như vậy, có căn cứ để xác định giao dịch chuyển nhượng QSDĐ là giả tạo nhằm che dấu giao dịch vay tài sản. Nên án sơ thẩm căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005 để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa các bên vô hiệu là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Đối với Hợp đồng thế chấp tài sản số 8030.HDDTC.424.16, ngày 29/12/2016 giữa ông Vũ Hữu C và Ngân hàng TMCP Q Việt Nam chi nhánh Đắk Lắk: Thực tế gia đình bà H' Nao và bà H' Hạnh quản lý, sử dụng đất ở ổn định từ trước đến nay. Ông C chỉ là người đứng tên trên GCNQSDĐ nhưng trước khi vay vốn phía ngân hàng đã không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và không xác minh tại chính quyền địa phương về người quản lý, sử dụng đất để làm thủ tục cho thế chấp tài sản trước khi cho ông C vay vốn là lỗi của phía ngân hàng. Theo giải đáp số 02/TANDTC-PC, ngày 02/8/2021 thì ngân hàng không được xác định là người thứ 3 ngay tình. Vì vậy, cần tuyên bố hợp đồng thế chấp QSDĐ trên vô hiệu là có căn cứ. Vì các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên các đương sự có quyền yêu cầu tòa án giải quyết bằng một vụ án khác. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Vũ Hữu C và Ngân hàng TMCP Q Việt Nam, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2023/DS-ST ngày 09/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Vũ Hữu C và Ngân hàng TMCP Q Việt Nam trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên vụ án được thụ lý xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Ngày 16/11/2016 Văn phòng công chứng Đ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 011906, quyền số 11/TP/CCSCC/HĐGD giữa bên chuyển nhượng bà H' N Êban, ông YBliêc Byă, ông Y Ng Êban, ông Y N Êban với bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Hữu C, đối với các thửa đất 8132a, diện tích 4.176 m², thửa đất 8133đ diện tích 4.194m², tờ bản đồ số 45 tại xã Cư E Wi, huyện Krông Ana (nay xã Ea Ning, huyện Cư Kuin) được UBND nhân dân huyện K cấp ngày 08/6/2001 cho hộ YWăi Byă, biến động sang tên cho bà H' N Êban ngày 21/01/2015 và thửa đất 8133c diện tích 3.000m², tờ bản đồ số 45 tại xã C, huyện K (nay xã E, huyện C) được UBND nhân dân huyện K cấp ngày 08/6/2001 cho hộ bà H' N Êban.

Sau đó Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 473119 thửa đất 8132a, tờ bản đồ 45, diện tích 4.176 m², tại xã E, huyện C ngày 02/12/2016; quyền sử dụng đất số CE 473118 thửa đất 8133đ, diện tích 4.194m² tại xã E, huyện C ngày 02/11/2016 cho ông Vũ Hữu C và thửa đất 8133c, diện tích 3.000m², tờ bản đồ số 45 tại xã C, huyện K (nay xã E, huyện C) được UBND nhân dân huyện K cấp ngày 08/6/2001 cho hộ bà H' N Êban, biến động sang tên cho ông Vũ Hữu C ngày 29/11/2016.

Ngày 29/12/2016, ông Vũ Hữu C đã ký hợp đồng thế chấp tài sản là các thửa đất trên với Ngân hàng TMCP Q Việt Nam chi nhánh Đắk Lắk để vay vốn.

[2.1]. Xét kháng cáo của ông Vũ Hữu C cho rằng các thửa đất nhận chuyển nhượng trên được ký kết theo đúng pháp luật, nguyên đơn đã đồng ý việc chuyển nhượng các thửa đất trên nên mới ký và lăn tay vào hợp đồng và kèm theo giấy viết tay đã nhận tiền nhằm mục đích chuyển nhượng các quyền sử dụng đất trên, nguyên đơn cũng cam kết về việc các người con đã biết việc chuyển nhượng. Đồng thời khi thực hiện thủ tục đo đạc lại để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có sự tham gia của cán bộ địa chính xã và cơ quan có thẩm quyền liên quan đến việc xem xét, thẩm định, đo đạc lại thửa đất. Nên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên vô hiệu và không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Xét về hình thức của hợp đồng: Hộ bà H' N Êban gồm có ông Y B Byă là chồng và các con là ông Y Ng Êban, ông Y N Êban, bà H' R Êban, bà H' Q Êban và ông Y D Êban. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thì các con là ông Y Ng Êban, ông Y N Êban, bà H' R Êban, bà H' Quan Êban đã trên 18 tuổi nhưng chỉ có ông Y Ng Êban, ông Y N Êban tham gia ký kết. Đồng thời tại đơn xin xác nhận của Ủy ban nhân xã Ea Ning, huyện Cư Kuin xác định cháu Y N Êban, sinh năm 1994 và cháu

Y Ng Êban, sinh năm 1997 không đi học nên không biết chữ (bút lục 58) nhưng văn phòng công chứng không mời người phiên dịch.

Xét về điều khoản giá chuyển nhượng tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, bị đơn cho rằng giá ghi trong hợp đồng và giá chuyển nhượng thực tế là 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên ngày 16/11/2016 là 50.000.000 đồng nhưng đến ngày 27/12/2016 ông C làm thủ tục thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Q Việt Nam chi nhánh Đắk Lắk với số tiền vay 800.000.000 đồng thì ngân hàng định giá tài sản bảo đảm của 03 thửa đất nêu trên là 2.496.000.000 đồng. Đồng thời, sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên chuyển nhượng thì các bên không bàn giao đất trên thực địa mà gia đình bà H' N Êban đang quản lý, sử dụng các thửa đất 8133đ diện tích 4.194m² và thửa đất 8133c tờ bản đồ số 45 còn đối với thửa đất 8132a, tờ bản đồ số 45 gia đình bà H' H1 Êban và con gái là bà H' J Êban (là con ông Y W Byă đã chết) xây nhà ở ổn định, trồng cây và canh tác từ năm 1982 đến nay vẫn là người quản lý, sử dụng các thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên, ông C cũng thừa nhận là không quản lý, sử dụng đất.

Mặt khác, nguyên đơn gia đình bà H' N Êban xác định nhờ ông C làm thủ tục để đi vay tiền Ngân hàng cho nguyên đơn, nhưng ông C đã không làm mà làm thủ tục chuyển nhượng cho ông C, do đó mục đích của giao dịch là lợi ích hợp pháp mà gia đình bà H' N Êban muốn đạt được là nhờ ông C làm thủ tục vay tiền Ngân hàng thì đã không đạt được. Quá trình giải quyết vụ án ông C cũng cho rằng gia đình bà H' N Êban vay ông C tiền nhưng chưa trả, ngày 07/10/2016 gia đình bà H' N Êban vay tiếp số tiền 300.000.00 đồng thể hiện giấy nhận tiền (bút lục 184) và ông C cũng không nhận đất quản lý trên thực tế. Như vậy, lời khai của nguyên đơn là có căn cứ, xác định số tiền 300.000.00 đồng thể hiện trong giấy nhận tiền (bút lục 184) là tiền gia đình bà H' N Êban vay ông C chứ không phải tiền chuyển nhượng đất.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định mục đích của các giao dịch mà các bên ký kết đã không đạt được, các bên thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng mang tính giả tạo không có thật trên thực tế (không có giao tiền, nhận đất, quản lý, sử dụng ...) nên tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2016, giữa bên chuyển nhượng bà H' N Êban, ông Y B Byă, ông Y Ng Êban, ông Y N Êban, với bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Hữu C đối với các thửa đất trên vô hiệu là có căn cứ.

Đối với kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, thì thấy: Do xác định giao giữa ông C và gia đình bà H' N Êban thực tế là giao dịch cho vay chứ không phải giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, đồng thời tại biên bản làm việc ngày 17/8/2020 (bút lục số 288-289) ông C xác định chưa khởi kiện yêu cầu gia đình bà H' N Êban trả nợ vay và trong quá trình giải quyết vụ án thì ông C cũng không có đơn yêu cầu đối với việc giải quyết khoản vay giữa ông C và gia đình bà H' N Êban. Do đó, kháng cáo trên của ông C là không có sở chấp nhận.

[2.2]. Xét kháng cáo của Ngân hàng TMCP Q Việt Nam về nội dung yêu cầu chấp nhận việc Ngân hàng được xử lý tài sản đảm bảo thế chấp là các thửa đất nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2016, giữa bên chuyển nhượng bà H' N' Êban, ông Y B Byă, ông Y Ng Êban, ông Y N Êban với bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Hữu C đối với các thửa đất trên vô hiệu, và Ngân hàng TMCP Q Việt Nam nhận thế chấp các thửa đất trên không phải là người thứ ba ngay tình, dẫn theo hợp đồng thế chấp tài sản số 8030.HĐTC1.424.16 ngày 29/12/2016 giữa ông Vũ Hữu C và Ngân hàng TMCP Q Việt Nam vô hiệu là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của Ngân hàng đề nghị chấp nhận yêu cầu về việc Ngân hàng được xử lý tài sản đảm bảo thế chấp là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những nhận định trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn là ông Vũ Hữu C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Q Việt Nam là không có căn cứ chấp nhận, mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn ông Vũ Hữu C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Q Việt Nam phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Vũ Hữu C và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Q Việt Nam - Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 98/2023/DSST, ngày 09/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ Điều 4, Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 71, Điều 91, Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 244 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 122, Điều 123, Điều 128, Điều 129, Điều 137; Điều 295; Điều 410; Điều 715 và Điều 716 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 166; Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về việc mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu thay đổi đơn khởi kiện của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà H' N' Êban, ông Y B Byă, ông Y Ng Êban, ông Y N Êban, bà H' R Êban, bà H' Q Êban và ông Y D Êban.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2016, giữa bên chuyển nhượng bà H' N' Êban, ông Y B Byă, ông Y Ng Êban, ông Y N Êban, bà H' R Êban, bà H' Q Êban, ông Y D Êban với bên nhận chuyển nhượng là ông Vũ Hữu C, đối với các thửa đất 8132a, diện tích 4.176 m², thửa đất 8133đ diện tích 4.194m², tờ bản đồ số 45 tại xã C, huyện K (nay xã E, huyện C) được UBND nhân

dân huyện K cấp ngày 08/6/2001 cho hộ Y W Byă, biến động sang tên cho bà H' N' Êban ngày 21/1/2015 và thửa đất 8133c diện tích 3.000m², tờ bản đồ số 45 tại xã C, huyện K (nay xã E, huyện C) được UBND nhân dân huyện K cấp ngày 08/6/2001 cho hộ bà H' N' Êban, hợp đồng được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 011906, quyển số 11/TP/CCSCC/HĐGD, ngày 16/11/2016 vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng thế chấp tài sản số 8030.HĐTC1.424.16 ngày 29/12/2016 giữa ông Vũ Hữu C và Ngân hàng TMCP Q Việt Nam chi nhánh Đắk Lắk đối với thửa đất 8132a, tờ bản đồ 45, diện tích 4.176m², tại xã E, huyện C được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 473119 cho ông Vũ Hữu C; Thửa đất 8133đ, diện tích 4.194m² tại xã E, huyện C được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 473118 cho ông Vũ Hữu C và thửa đất 8133c, diện tích 3.000m², tờ bản đồ số 45 tại xã C, huyện K (nay xã E, huyện C) được UBND nhân dân huyện K cấp ngày 08/6/2001 cho hộ bà HNăo Êban, biến động sang tên cho ông Vũ Hữu C ngày 29/11/2016, hợp đồng được Văn phòng công chứng Đ công chứng số 014425, quyển số 12 /TP/CCSCC/HĐGD, ngày 29/12/2016 vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q Việt Nam: Buộc ông Vũ Hữu C phải trả cho Ngân hàng TMCP Q Việt Nam tổng số tiền 1.712.255.890đ (Một tỷ bảy trăm mười hai triệu, hai trăm năm mươi lăm ngàn, tám trăm chín mươi đồng). Trong đó nợ gốc 800.000.000đ và lãi suất phát sinh tạm tính đến ngày 09/6/2023 là 912.255.889đ, ông Vũ Hữu C phải tiếp tục chịu lãi suất phát sinh theo hợp đồng tín dụng số 8030-HĐTD142416, ngày 19/12/2016 kèm phụ lục 01 số 8030.KUNN1.424.16, kể từ ngày 10/6/2023 cho đến khi thanh toán xong hết khoản nợ.

4. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP Q Việt Nam yêu cầu: Trường hợp ông C không trả được nợ thì phát mãi tài sản đã thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 8030.HĐTC1.424.16, ngày 29/12/2016 giữa ông Vũ Hữu C và Ngân hàng TMCP Q Việt Nam chi nhánh Đắk Lắk đã ký kết để thu hồi toàn bộ số nợ nói trên.

Về bồi thường thiệt hại và hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Các đương sự có quyền khởi kiện thành một vụ án khác để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Nguyên đơn bà H' N' Êban, ông Y B Byă, ông Y Ng Êban, ông Y N Êban, bà H' R Êban, bà H' Q Êban, ông Y D Êban có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính nếu có theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Vũ Hữu C phải chịu 3.500.000đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Trả lại cho nguyên đơn bà H' N' Êban, ông Y B Byă, ông Y Ng Êban, ông Y N' Êban, bà H R Êban, bà H' Q Êban, ông Y D Êban 3.500.000đ tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản sau khi thu được của ông Vũ Hữu C.

6. Về án phí:

- Án phí Dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Vũ Hữu C phải chịu 600.000đ (*sáu trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch và 63.367.676đ (*sáu mươi ba triệu ba trăm sáu mươi bảy ngàn sáu trăm bảy mươi sáu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm (đối với hợp đồng tín dụng).

Trả lại cho bà H' Ñ Êban số tiền 300.000đ tạm ứng án phí do ông Nguyễn Viết L nộp thay theo biên lai thu số AA/2017/0000234 ngày 31/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Trả lại cho ông Y B Byă số tiền 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí do ông Nguyễn Viết L nộp thay theo biên lai thu số AA/2017/0000233 ngày 31/10/2017 và 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí do ông Trần Hoàng A nộp thay theo biên lai thu số AA/2021/0019610 ngày 07/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Trả lại cho ông Y N Êban số tiền 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí do ông Nguyễn Viết L nộp thay theo biên lai thu số AA/2017/0000231 ngày 31/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Trả lại cho ông Y Ng Êban số tiền 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí do ông Nguyễn Viết L nộp thay theo biên lai thu số AA/2017/0000232 ngày 31/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Trả lại cho bà H' R Êban số tiền 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí do ông Nguyễn Viết L nộp thay theo biên lai thu số AA/2017/0000230, ngày 31/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Trả lại cho bà H'Q Êban số tiền 300.000đ tạm ứng án phí do ông Nguyễn Viết L nộp thay theo biên lai thu số AA/2017/0000229, ngày 31/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Trả lại cho ông Y D Êban số tiền 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí do ông Nguyễn Viết L nộp thay theo biên lai thu số AA/2017/0000228 ngày 31/10/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Trả lại cho Ngân hàng TMCP Q Việt Nam số tiền 20.163.000đ (*hai mươi triệu một trăm sáu mươi ba ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp (do Trần Thắng nộp thay) theo biên lai thu số AA/20217/0008035 ngày 11/9/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Về án phí phúc thẩm:

Buộc ông Vũ Hữu C phải chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0002986, ngày 11/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc Ngân hàng TMCP Q Việt Nam phải chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp (do Từ Thế Anh H nộp thay) theo biên lai thu số AA/2022/0002965, ngày 07/7/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và 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 và 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố B;
- THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Duy Thuần