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

Bản án số: 157/2023/DS-PT
Ngày: 30-8-2023
V/v Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng

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 Phạm Tiến Hiệp
Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Nhum
Bà Nguyễn Thị Nga

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Trong các ngày 23 và ngày 30/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 86/2023/TLPT ngày 29/5/2023, về việc *"Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng tín dụng"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 22 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 122/2023/QĐPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Điểu Đ, sinh năm 1961, bà Điểu Thị N, sinh năm 1958; (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Điểu H, sinh năm 1981; (có mặt)

Cùng trú tại: Thôn Đak La, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị B (Bé B), sinh năm 1958; trú tại: khu Đức Thiện, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

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

1. Ông Nguyễn Đình H1, sinh năm 1986 (có mặt);

2. Bà Từ Thị H2, sinh năm 1989 (có mặt);

Cùng trú tại: Thôn Đak Xuyên, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Bà Từ Thị H2 đã ủy quyền cho ông Nguyễn Đình H1 tham gia tố tụng.

3. Ông Võ T, sinh năm 1962;

4. Bà Bùi Thị Thúy P, sinh năm 1970;

Cùng trú tại: khu Đức Lập, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước;

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà P: Ông Lê Văn N, sinh năm: 1969; trú tại: Khu Đức Hòa, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

5. Anh Điểu H, sinh năm 1981;

6. Chị Điểu Thị N1, sinh năm 1994;

Cùng trú tại: thôn Đak La, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

7. Anh Điểu K, sinh năm 1996; trú tại: thôn Bù Rên, xã Bù Gia Mập, huyện Bù Gia Mập, tỉnh Bình Phước.

8. Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Hiếu); *người đại diện*: Ông Nguyễn Văn Hiếu, chức vụ: Trưởng Văn phòng; địa chỉ: Khu Đức Lập, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước.

9. Văn phòng công chứng D (nay là Văn phòng Công chứng Bùi Nghị); *người đại diện*: Ông Bùi Văn Nghị, chức vụ: Trưởng Văn phòng; địa chỉ: Thôn 2, xã Đức Liễu, huyện B, tỉnh Bình Phước.

10. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (sau đây viết tắt là Ngân hàng hoặc Agribank); *người đại diện theo pháp luật*: Ông Phạm Toàn Vượng, chức vụ: Tổng giám đốc; địa chỉ: số 02 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội; *người đại diện theo ủy quyền*: Ông Nguyễn Thành Tâm, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh huyện B, tỉnh Bình Phước; ông Tâm ủy quyền lại cho ông Nguyễn Thanh Tú - Giám đốc Phòng Giao dịch Bom Bo, theo Giấy ủy quyền số 02/GUQ ngày 18/7/2023.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Điểu Đ, bà Điểu Thị N và bị đơn bà Nguyễn Thị B.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/11/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/10/2018 lời khai có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Thị N, ông Điểu Đ và đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn (đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) anh Điểu H trình bày:

Gia đình ông Điểu Đ (gồm ông Đ và vợ là bà Điểu Thị N cùng các con là Điểu H, Điểu K, Điểu Thị N1) có nhờ bà Nguyễn Thị B vay giúp 300 triệu đồng. Bà B yêu cầu gia đình ông Đ làm thủ tục cho bà B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông thì bà B mới vay tiền tại ngân hàng được, gia đình ông Đ đồng ý. Ngày 13/3/2017, hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 165, tờ bản đồ số 2, diện tích đất 12.631,9m^2 và thửa

đất số 171, diện tích 17.328,4m^2 đều tọa lạc tại thôn Đak La, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước *(sau đây viết tắt là thửa đất số 165 và thửa đất số 171)* từ hộ ông Điểu Đ cho bà B tại Văn phòng Công chứng Bù Đăng. Sau khi sang tên quyền sử dụng 2 thửa đất cho bà B xong, bà B không vay được tiền nên ông Đ đã nhiều lần yêu cầu bà B trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho mình nhưng bà B không trả. Đến ngày 17/6/2017, bà B có viết giấy cam kết và hẹn đến ngày 27/6/2017 sẽ trả lại giấy chứng nhận cho ông Đ nhưng bà B cũng không thực hiện. Thực tế, bà B đã làm thủ tục chuyển nhượng cả hai thửa đất trên cho bà Bùi Thị Thúy P vào ngày 31/3/2017 tại Văn phòng Công chứng B. Đến ngày 28/8/2017 bà P và ông Võ T (chồng bà P) lại chuyển nhượng hai thửa đất cho ông Nguyễn Đình H1 và bà Từ Thị H2, tại Văn phòng Công chứng Út Danh, thuộc xã Đức Liễu, huyện B, tỉnh Bình Phước. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông H1 vào rẫy thu lượm hạt điều vụ mùa năm 2017 – 2018 thì tranh chấp với gia đình ông Điểu Đ. Khoảng tháng 5/2018, ông H1 cưa bỏ toàn bộ cây điều cũ trên đất để trồng lại điều mới thì gia đình ông Đ đã ngăn cản, báo chính quyền địa phương can thiệp nhưng ông H1vẫn cố tình thực hiện. Trước khi ông H1nhận chuyển nhượng đất từ bà P, gia đình ông Đđã ngăn cản và nói rõ là đất này là của gia đình ông Đ, không được mua nhưng ông H1 vẫn mua. Sau khi 2 thửa đất đã sang tên ông H1 thì ông H1 đã thế chấp vay vốn tại Ngân hàng.

Nay ông Đ, bà N yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Đ với bà B; giữa bà B với bà P; giữa bà P, ông T với vợ chồng ông H1đối với thửa đất số 165 và thửa đất 171; hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 165 và thửa đất 171, giữa vợ chồng ông H1 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam (Chi nhánh huyện B - Phòng Giao dịch Bom Bo).

Bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Ông Điểu Đ và bà Điểu Thị N có nhờ bà B vay giúp 300 triệu đồng bằng cách gia đình ông Đ làm thủ tục cho bà Bđứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà B vay tiền tại ngân hàng giùm. Ngày 13/3/2017, hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày. Sau khi chuyển nhượng, bà B không vay được tiền nên bà lại nhờ bà Bùi Thị Thúy P vay giúp bằng cách bà B sang tên 2 thửa đất trên cho bà P để bà P vay tiền tại Ngân hàng. Ngày 31/3/2017, 2 bên đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng hai thửa đất trên tại Văn phòng Công chứng Bù Đăng. Việc bà B sang tên cho bà P thì gia đình ông Đ không biết, gia đình ông Đ vẫn quản lý, canh tác, thu hoạch hoa màu trên đất. Do bà B chỉ chuyển nhượng cho bà P với mục đích nhờ vay tiền giùm nên giữa bà Bvà bà P không phát sinh việc giao nhận tiền chuyển nhượng, việc bà P cho rằng giá chuyển nhượng là 01 tỉ đồng, bà P cấn trừ số tiền 500 triệu đồng bà B vay trước đó và đưa số tiền 500 triệu đồng tại Văn phòng công chứng là không đúng. Bà B thừa nhận bà có vay của bà P 500 triệu đồng, khi vay có đưa chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của gia đình để làm tin. Tuy nhiên, bà B đã vay tiền của chị Trần Thị Phương Thảo ở Đồng Xoài để trả cho bà P số tiền này tại nhà bà P, khi đó có mặt bà Nguyễn Thị Lộc. Bà B đã trực tiếp đưa số tiền 500 triệu đồng cho bà P rồi bà P cất tiền vào tủ và lấy giấy bút đưa cho bà Lộc. Bà P đọc cho bà Lộc viết nội dung số tiền 500 triệu đồng là của bà Lộc trả cho bà P chứ không phải tiền

bà B trả nên bà B đã la lên nhưng bà P lên xe ô tô bỏ đi. Sau đó, bà B đã làm đơn tố cáo bà P đến Công an huyện B về hành vi cưỡng đoạt tài sản và cho vay lãi nặng nhưng Công an huyện đã không khởi tố về hình sự đối với bà P.

Sau khi sang tên quyền sử dụng cho bà P thì bà P không vay tiền giúp bà như 2 bên đã thỏa thuận mà tiếp tục chuyển nhượng cho người khác. Khi bà B nghe bà P có ý định chuyển nhượng 2 thửa đất trên, bà B đã làm đơn ngăn chặn đến Văn phòng Công chứng B để không công chứng hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất này cho Phương. Sau đó, bà P đã đến Văn phòng Công chứng Danh Út, tại xã Đức Liễu, huyện B thực hiện chuyển nhượng hai thửa đất cho ông Nguyễn Đình H1 và bà Từ Thị H2 vào ngày 28/8/2017.

Nay bà B đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Đ với bà B; giữa bà B với bà P; giữa bà P, ông T với vợ chồng ông H1 đối với hai thửa đất nói trên; đồng thời trả lại hai thửa đất cho gia đình ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Thúy P, ông Võ T và người đại diện theo ủy quyền ông Lê Văn N trình bày:

Vào ngày 24/3/2017, bà Nguyễn Thị B có vay bà P 500 triệu đồng, thời hạn vay là 03 ngày. Đến hẹn bà B không trả tiền mà thỏa thuận với bà P là bà B có đất tại xã Đăk Nhau (là thửa đất 165 và thửa đất 171), bà B sang nhượng cho bà P với giá là 1 tỷ đồng để khấu trừ khoản nợ này, bà P đồng ý, đồng thời bà B đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà P ngay ngày 31/3/2017. Việc thanh toàn đã được hai bên thực hiện xong bằng cách trừ 500 triệu đồng bà B nợ bà P trước đó, còn 500 triệu đồng bà P đã trả cho bà B ngay tại Văn phòng Công chứng B khi 2 bên ký kết hợp đồng, có người của Văn phòng công chứng là ông Lê Thừa Bình và người đến công chứng là ông Nguyễn Văn Hữu chứng kiến việc này. Sau khi đã thực hiện xong thủ tục đăng ký, đã được đứng tên là người sử dụng đất, ngày 28/8/2018 vợ chồng bà P chuyển nhượng cả hai thửa đất này cho vợ chồng ông Nguyễn Đình H1, bà Từ Thị H2 với giá là 1 tỷ 250 triệu đồng, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Danh Út, tại xã Đức Liễu, huyện B. Sau đó, hai bên đã thực hiện xong việc thanh toán và giao đất cho vợ chồng ông H1 quản lý, sử dụng. Việc chuyển nhượng thửa đất số 165 và thửa đất số 171 từ bà B cho bà P rồi vợ chồng bà P chuyển nhượng cho vợ chồng ông H1 đều hợp pháp, đúng quy định của pháp luật nên bà P không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của nguyên đơn.

Trước đây bà P, ông T có yêu cầu độc lập nếu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà P, ông T yêu cầu bà B phải trả cho bà P số tiền giá trị đất mà bà P đã sang nhượng cho H1 là 1 tỷ 250 triệu đồng, tiền lãi là 200 triệu đồng và số tiền chênh lệch về tài sản là 547 triệu 618 nghìn đồng. Tuy nhiên, hiện nay bà P yêu cầu bà B phải trả cho bà P ông T số tiền giá trị đất bà P sang nhượng cho ông H1 là 1 tỷ 250 triệu đồng và khoản tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch tài sản tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Về yêu cầu độc lập của ông H1 đối với bà P, ông T thì bà P, ông T đồng ý, nhưng khi nào bà B trả tiền cho bà P, ông T thì bà P, ông T sẽ trả cho ông H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình H1 và bà Từ Thị H2 trình bày:

Ngày 28/8/2017 vợ chồng ông H1 có nhận chuyển nhượng thửa đất số 165 và thửa đất số 171 của vợ chồng bà P, ông T với giá 1 tỷ 250 triệu đồng. Hợp đồng được 2 bên ký kết và giao nhận tiền tại Văn phòng Công chứng Danh Út, xã Đức Liễu, huyện B. Ngày 29/8/2017, vợ chồng bà P đã giao đất trên thực địa cho vợ chồng ông H1. Sau khi nhận đất, vụ điều năm 2018, ông H1 vào rẫy canh tác thì bị gia đình ông Đ ngăn cản, không cho thu hoạch. Khoảng tháng 5/2018, ông H1 đã cưa toàn bộ cây điều cũ, trồng mới 1.200 cây điều ghép trên đất. Trong năm 2018, số điều ông H1 trồng mới bị người khác nhổ bỏ 600 cây nên đến mùa mưa năm 2019 ông H1 tiếp tục trồng dặm lại 600 cây ở vị trí số cây bị nhổ trước đó, đồng thời múc rãnh hai bên đường ranh rẫy để ngăn không cho trâu bò vào phá hoại cây trồng và đổ đất làm nền nhà trong rẫy. Nay ông H1 không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông H1 và vợ chồng bà P.

Trước đây ông H1 có đơn yêu cầu độc lập nếu phải hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà P, ông T với vợ chồng ông H1 thì buộc ông Đ, bà N phải bồi thường cho vợ chồng ông H1 gồm: 1.200 cây điều ghép; múc rãnh cả hai thửa đất có chiều dài là 847,73m; đổ đất nền nhà 80m^3; sản lượng điều năm 2018 không được thu hoạch; cản trở việc canh tác trên đất, không trồng mới được; bồi thường về sức khỏe, tinh thần; tổng cộng là 300 triệu đồng; đồng thời yêu cầu bà P, ông T hoàn trả số tiền đã nhận là 1 tỷ 250 triệu đồng và bồi thường 850 triệu đồng chênh lệch giá đất đến thời điểm hiện nay; 200 triệu đồng lãi ngân hàng cho khoản tiền vay để nhận chuyển nhượng đất; tổng cộng là 2 tỷ 300 triệu đồng. Nay ông H1 yêu cầu bà P, ông T phải hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường chênh lệch giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng yêu cầu ông H1, bà H2 phải trả tiền nợ gốc 850 triệu đồng cùng tiền lãi trong hạn và quá hạn tạm tính đến hết ngày 10/01/2013 là 1.185.937.466 đồng thì ông H1, bà H2 đồng ý trả nhưng sẽ trả trong trường hợp ông H1, bà H2 được trả lại đất hoặc bà P trả lại tiền chuyển nhượng đất và bồi thường cho vợ chồng ông H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện B - Phòng Giao dịch Bom Bo – tại đơn khởi kiện và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thanh Sơn trình bày:

Ngày 10/7/2018, Ngân hàng ký Hợp đồng tín dụng số 5606-LAV-201805939/HĐTD với bà Từ Thị H2 và chồng là ông Nguyễn Đình H1 để cho vợ chồng bà H2 vay số tiền 900 trăm triệu đồng, thời hạn vay là 36 tháng tính từ ngày 10/7/2018 đến ngày 10/7/2021, mục đích vay để chăm sóc cà phê, với lãi suất 10,1%/năm, định kỳ điều chỉnh lãi. Để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ, vợ chồng bà H2 đã thế chấp thửa đất số 165 và thửa đất số 171 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản nắn liền với đất số 20180261/HĐTC ngày 10/7/2018 giữa bên nhận thế chấp là Agribank Phòng Giao dịch Bom Bo với bên thế chấp là bà Từ Thị H2 và ông Nguyễn Đình H1 *(sau đây viết tắt là hợp đồng thế chấp số 20180261)*. Trình tự, thủ tục ký hợp đồng tín dụng

và hợp đồng thế chấp là đúng quy trình. Năm 2017 Ngân hàng đã từng cho ông H1, bà H2 vay vốn và cũng đã tùng nhận thế chấp 2 thửa đất trên. Khi đó, Ngân hàng đã tiến hành thẩm định các tài sản này nên hợp đồng năm 2018 chỉ kiểm tra lại hiện trạng tài sản trên đất có sự thay đổi, biến động hay không và khi kiểm tra lại hiện trạng tài sản thì Ngân hàng cũng không gặp ai ngăn cản hay tranh chấp gì. Sau khi xem xét thấy tại thời điểm tài sản thế chấp không có tranh chấp nên các bên đã ký kết hợp đồng thế chấp tài sản, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Bvà đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B theo đúng quy định của pháp luật. Như vậy, hợp đồng thế chấp này là hợp pháp, Ngân hàng là người ngay tình nên Ngân hàng không đồng ý yêu cầu này của nguyên đơn.

Đến nay, bà H2 mới trả được 50 triệu đồng tiền nợ gốc nên Ngân hàng yêu cầu: Buộc bà Từ Thị H2 và ông Nguyễn Đình H1 phải trả cho Ngân hàng khoản nợ gốc là 850 triệu đồng cùng tiền lãi trong hạn và quá hạn tạm tính đến hết ngày 10/01/2023 là 335.937.466 đồng. Tổng cộng 1.185.937.466 đồng. Ngoài ra, bà H2 và ông H1 phải tiếp tục trả lãi phát sinh cho đến khi trả xong các khoản nợ theo mức lãi suất các bên đã thỏa thuận. Trường hợp bà H2 và ông H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền áp dụng biện pháp kê biên, phát mãi tài sản là 2 thửa đất vợ chồng ông H1 đã thế chấp để thu hồi nợ. Sau khi phát mãi tài sản bảo đảm này mà không đủ thanh toán hết nợ thì bà H2, ông H1 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Hiếu) trình bày:

Ngày 13/3/2017, Văn phòng Công chứng B có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Điểu Đ và bà Nguyễn Thị B; giữa bà Nguyễn Thị B và bà Bùi Thị Thúy P đối với thửa đất số 165 và thửa đất số 171. Khi công chứng, việc thanh toán các bên tự thực hiện, không có sự chứng kiến của Công chứng viên. Việc chứng thực hợp đồng là đúng theo quy định của pháp luật nên Văn phòng không đồng ý yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng này. Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Đình H1, bà Từ Thị H2 với Ngân hàng thì mặc dù bà Nguyễn Thị B đã có yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng, nhưng tại thời điểm ngày 07/10/2018 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được ông Nguyễn Đình H1 và bà Từ Thị H2 đứng tên nên Văn phòng Công chứng Nguyễn Hiếu vẫn công chứng là không vi phạm pháp luật về công chứng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Bùi Nghị (*trước đây là Văn phòng công chứng Dvà Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Việt) trình bày:*

Văn phòng công chứng Bùi Nghị vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày của Văn phòng công chứng D đã trình bày trước đây, cụ thể như sau: Ngày 28/8/2017, Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Việt có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ T, bà Bùi Thị Thúy P với ông Nguyễn Đình H1, bà Từ Thị H2 đối với thửa đất số 165 và thửa đất số 171. Việc công chứng hợp đồng

chuyển nhượng đã được Văn phòng Công chứng thực hiện đúng theo quy định. Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Văn phòng Công chứng Bùi Nghị không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Điểu K trình bày:

Ngày 13/3/2017, gia đình anh K đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 165 và thửa đất số 171 cho bà B với mục đích để bà B vay tiền giúp tại ngân hàng. Sau khi sang tên xong, bà B không vay được tiền mà chuyển nhượng đất cho người khác. Nay anh K yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với hai thửa đất trên; hủy hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng; yêu cầu trả lại đất cho cha, mẹ anh là ông Điểu Đ và bà Điểu Thị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thị N1 trình bày:

Ngày 13/3/2017 gia đình chị N1 đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 165 và thửa đất số 171 cho bà B với mục đích để bà B vay tiền giúp tại Ngân hàng; sau khi sang tên xong bà B không vay được tiền mà chuyển nhượng đất cho người khác; nay chị N1 yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên; hợp đồng thế chấp tại Ngân hàng; yêu cầu trả lại đất cho cha, mẹ chị là ông Đ và bà Điểu Thị N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 22 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

"1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Điểu Đ, bà Điểu Thị N;

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 02, diện tích 12.631,9m^2 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Btheo số công chứng 0725, quyển số 01/2017/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 02, diện tích 17.328,4m^2 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Btheo số công chứng 0726, quyển số 01/2017/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2017, giữa bà Nguyễn Thị Bvới ông Điểu Đ, bà Điểu Thị N, anh Điểu H, anh Điểu K, chị Điểu Thị N1 là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị B phải hoàn trả cho ông Điểu Đ, bà Điểu Thị N, anh Điểu H, anh Điểu K, chị Điểu Thị N1 số tiền 10.486.105.500 đồng (mười tỉ bốn trăm tám mươi sáu triệu một trăm lẻ năm nghìn năm trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Điểu Đ, bà Điểu Thị N đối với đề nghị hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 165, diện tích đất 12.631,9m^2 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Btheo số công chứng 1094 quyển số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 02, diện tích

17.328,4m^2 theo số công chứng 1093 quyển số 01/2017 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 31/3/2017 giữa bà Bùi Thị Thúy P và bà Nguyễn Thị B.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 02, diện tích 12.631,9m^2 theo số công chứng N^0 0002892 quyển số 01/ TP/CC-SCT/HĐGD ngày 28/8/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 02, diện tích 17.328,4m^2 theo số công chứng N^{0}000289, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 28/8/2017 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Quốc Việt giữa bà Bùi Thị Thúy P, ông Võ T với ông Nguyễn Đình H1, bà Từ Thị H2.

- Hợp đồng thế chấp số 20180261/HĐTC ngày 10/7/2018 giữa ông Nguyễn Đình H1, bà Từ Thị H2 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện B- Phòng giao dịch Bom Bo.

3. Tuyên bố ông Võ T, bà Bùi Thị Thúy P, ông Nguyễn Đình H1, bà Từ Thị H2, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện B- Phòng giao dịch Bom Bo là người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu; công nhận các hợp đồng dân sự sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 165, diện tích đất 12.631,9m^2 được công chứng tại Văn phòng Công chứng B theo số công chứng 1094 quyển số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 02, diện tích 17.328,4m^2 theo số công chứng 1093 quyển số 01/2017 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 31/3/2017 giữa bà Bùi Thị Thúy P và bà Nguyễn Thị B.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 02, diện tích 12.631,9m^2 theo số công chứng N^0 0002892 quyển số 01/ TP/CC-SCT/HĐGD ngày 28/8/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 02, diện tích 17.328,4m^2 theo số công chứng N^{0}000289, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 28/8/2017 lập tại Văn phòng công chứng Nguyễn Quốc Việt giữa bà Bùi Thị Thúy P, ông Võ T với ông Nguyễn Đình H1, bà Từ Thị H2.

- Hợp đồng thế chấp số 20180261/HĐTC ngày 10/7/2018 giữa ông Nguyễn Đình H1, bà Từ Thị H2 với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện B- Phòng Giao dịch Bom Bo.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện B- Phòng Giao dịch Bom Bo;

- Buộc bà Từ Thị H2 và ông Nguyễn Đình H1 phải thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam số nợ gốc là 850.000.000 đồng cùng tiền lãi trong hạn và quá hạn tạm tính đến hết ngày 10/01/2013 là 335.937.466 đồng, tổng là 1.185.937.466 (một tỉ, một trăm tám mươi lăm triệu, chín trăm ba mươi bảy nghìn, bốn trăm sáu mươi sáu) đồng.

- Ngoài ra, bà H2 và ông H1 phải tiếp tục chịu khoản khoản tiền lãi quá hạn do việc chậm thi hành án cho đến khi trả xong số tiền nợ theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 5606-LAV- 201805939/HĐTD ngày 10/7/2018 bà

Từ Thị H2 Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện B- Phòng Giao dịch Bom Bo.

- Trường hợp bà H2 và ông H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền áp dụng biện pháp kê biên, phát mãi tài sản thế chấp là thửa đất có diện tích 12.631,9m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 00054 do UBND huyện B cấp ngày 10/7/2015 và thửa đất có diện tích 17.328,4m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00055 do UBND huyện B cấp ngày 10/7/2015; cả hai thửa đất đều tọa lạc tại thôn Đak La, xã Đăk Nhau, huyện B, tỉnh Bình Phước. Sau khi phát mãi tài sản bảo đảm này mà không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà H2, ông H1 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.".

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 31/3/2023, bị đơn bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 04/4/2023, nguyên đơn ông Điểu Đ, bà Điểu Thị N có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 20/4/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐ-VKS-DS, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Thúy P, ông Võ T; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đình H1, bà Từ Thị H2; không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

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, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, 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: Tòa án nhân dân huyện B nhận định và tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 13/3/2017 đối với thửa đất số 165 và thửa đất số 171 giữa gia đình ông Điểu Đ với bà Nguyễn Thị B là giả tạo nhưng lại tuyên buộc bà B phải bồi thường cho ông Đ, bà N số tiền 10.486.105.5000 đồng, không tuyên trả lại quyền sử dụng đất cho hộ

ông Đ là áp dụng pháp luật không đúng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi hợp pháp của gia đình ông Đ.

Tòa án nhân dân huyện B tuyên bố ông Võ T, bà Bùi Thị Thúy P, ông Nguyễn Đình H1, bà Từ Thị H2, Ngân hàng là người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu là không có cơ sở. Bởi lẽ: Đối với yêu cầu hủy hai hợp đồng giữa bà B và bà P ngày 31/3/2017 nhận thấy, bà B đồng ý hủy hợp đồng vì là do giả tạo. Tuy nhiên, phía bà P không đồng ý cho rằng việc chuyển nhượng là hợp pháp, đã giao tiền, giao đất đủ với số tiền 1 tỷ đồng, trong đó khấu trừ nợ là 500 triệu đồng còn lại 500 triệu đồng đã trả tại Văn phòng Công chứng nhưng bà B không thừa nhận việc này. Quá trình giải quyết vụ án bà P, ông T cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc trả tiền, nhận đất và biên bản giao nhận đất từ bà B. Như vậy, có đủ cơ sở xác định hợp đồng giữa bà B và bà P là giả tạo, không có việc giao nhận tiền và đất. Ngoài ra, Tòa án nhân dân huyện B cho rằng bà B có viết cam kết đề ngày 31/3/2017 để bà P tin tưởng đất không có tranh chấp. Như vậy, bà B đã có sự lừa dối trong giao dịch dân sự giữa bà B với bà P, do đó giao dịch giữa bà B và Bà P cũng bị vô hiệu do bị lừa dối; đối với yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bùi Thị Thúy P, ông Võ T với ông Nguyễn Đình H1 và bà Từ Thị H2, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Việt ngày 28/8/2017. Phía bà P, ông T và vợ chồng ông H1, bà H2 không đồng ý hủy và cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, đã giao nhận tiền và giao đất đầy đủ. Xét thấy, lời khai của bà P khẳng định "*Trước khi sang nhượng đất cho ông H1, chị P đã nghe thông tin là hai thửa đất này giữa ông Đ và bà B đang tranh chấp nên khi ông H1 hỏi nhận chuyển nhượng chị P đã yêu cầu ông H1 đi hỏi thăm nguồn gốc đất, không có tranh chấp thì mua; sau đó vợ chồng ông H1 quyết định mua,..";* Lời khai của ông H1 (BL số 211) khai nhận: " *Tôi có gặp anh PRết tại nhà ông Đ, tôi với Hồng nói chuyện về đất, có anh PRết vào và anh Prết có nói với tôi đất này đang tranh chấp, đừng mua bán làm gì...".* Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất năm 2019 bà B, anh H3, bà P đều khẳng định trước khi bà P, ông T chuyển nhượng cho ông H1 thì ông H1 đã được thông báo đất này đang tranh chấp. Tại phiên tòa, ông H1 thừa nhận thời điểm nhận chuyển nhượng từ bà P, ông T, ông H1 không quan tâm là đất có tranh chấp hay không mà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã đứng tên bà P, ông T là ông H1 nhận chuyển nhượng. Như vậy, có đủ căn cứ khẳng định trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà P, ông H1 hoàn toàn biết rõ hai thửa đất nêu trên đang tranh chấp mà các bên vẫn tiến hành nhận chuyển nhượng, ký kết, công chứng hợp đồng là trái với quy định của pháp luật. Ngoài ra, trước khi tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thì ngày 21/8/2017 bà B biết được sự việc nên đã làm đơn ngăn chặn gửi Văn phòng Công chứng Bù Đăng; ông H1 có đi coi đất và phía gia đình ông Điểu H cho biết đất đang có tranh chấp nhưng ông H1 cho rằng vì tin tưởng vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà P nên ông H1 vẫn đồng ý mua và các bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Việt xã Đức Liễu. Như vậy, ông H1 biết việc bà B có đơn ngăn chặn tại Văn phòng Công chứng B nên ông H1 mới đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Việt để công chứng hợp đồng nhằm trốn tránh việc đất đang bị ngăn chặn. Văn phòng Công

chứng B cho rằng ngày 31/3/2017 bà Nguyễn Thị B có đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Hiếu yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng đối với 2 thửa đất nêu trên giữa bà Bùi Thị Thúy P và ông Nguyễn Đình H1, bà Từ Thị H2, nên Văn phòng đã không công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của bà P và ông H1 nhưng bà P vẫn lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông H1, bà H2 vào ngày 28/8/2017 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Việt, xã Đức Liễu. Vào ngày 31/3/2017, bà B ký hợp đồng với bà P thì hộ gia đình ông Đ, bà N vẫn đang canh tác tại thửa đất nêu trên. Còn đối với ông H1, sau khi nhận chuyển nhượng từ bà P, ông H1 vào canh tác thì tranh chấp việc thu hoa màu đối với gia đình ông Đ. Như vậy, có đủ căn cứ khẳng định đất có nguồn gốc của gia đình ông Điểu Đ đang canh tác và sử dụng từ đó cho tới nay. Do đó, các hợp đồng chuyển nhượng đối với hai thửa đất nêu trên đều vô hiệu và không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, các giao dịch trên đã vô hiệu ngay từ khi được xác lập, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp hai thửa đất nêu trên: ngày 10/7/2018 Ngân hàng ký kết với ông Nguyễn Đình H1 và chị Từ Thị H2 để bảo đảm khoản vay 850 triệu đồng cũng vô hiệu, vì tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp ngày 10/7/2018 diện tích đất 12.631,9m^2 và diện tích 17.328,4m^2 đang là đối tượng tranh chấp và đã khởi kiện tại Tòa án; thời điểm vay vốn lần đầu vào ngày 18/9/2017, trên thực địa hai thửa đất này giữa gia đình ông Đ và anh H1 cũng đang tranh chấp. Như vậy, tại các thời điểm thế chấp tài sản thì tài sản này đang bị tranh chấp nhưng phía ông H1và bà H2 không cung cấp thông tin này cho Ngân hàng biết theo quy định tại mục 3.2.1 Điều 3 và tại điểm a mục 7.2.3 của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, ký kết giữa ông H1, bà H2 và Ngân hàng; ông H1, bà H2 cam đoan: " *Thửa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp...*" là không đúng. Tại phiên tòa sơ thẩm lần một đại diện Ngân hàng cũng thừa nhận Ngân hàng không tiến hành xem xét, thẩm định; không kết hợp với chính quyền địa phương đến thực địa nơi có tài sản thế chấp để làm rõ tài sản có tranh chấp, hợp pháp hay không. Như vậy là chưa đúng theo cam đoan của đại diện Ngân hàng được quy định tại mục 7.1.2 Điều 7 của Hợp đồng là: "*Đã xem xét về thửa đất, tài sản gắn liền với đất…"* mà Ngân hàng vẫn nhận thế chấp để bảo đảm khoản vay là không hợp với quy định của pháp luật. Theo hướng dẫn của Tòa án nhân dân tối cao đối với trường hợp người thứ ba ngay tình thì Ngân hàng trước khi cho vay phải làm đầy đủ các thủ tục thẩm định theo quy định thì mới ngay tình, nhưng trong trường hợp này Ngân hàng không tiến hành các thủ tục thẩm định tài sản theo quy định đây là lỗi của Ngân hàng trước khi cho ông H1 vay tiền. Do vậy, cần phải hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 20180261/HĐTC ký kết ngày 10/7/2018 giữa Agribank với ông Nguyễn Đình H1 và bà Từ Thị H2.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng pháp luật không đúng Điều 133 BLDS năm 2015 quy định về người thứ ba ngay tình và công nhận hiệu lực của các hợp đồng trên là không có căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa đề nghị:

Chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Điểu Đ và bà Điểu Thị N. Sửa Bản dân sự sơ thẩm số 15/2023 ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước theo hướng:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Điểu Đ và bà Điểu Thị N về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Tuyên bố vô hiệu các hợp đồng sau: Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 165 giữa ông Điểu Đ, bà Điểu Thị N với bà Nguyễn Thị B; Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 171 giữa ông Điểu Đ, bà Điểu Thị N với bà Nguyễn Thị B; Hợp đồng về việc chuyển nhượng thửa đất số 165 giữa bà Nguyễn Thị B với bà Bùi Thị Thúy P; Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 171 giữa bà Nguyễn Thị B với bà Bùi Thị Thúy P; Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 165 giữa bà Bùi Thị Thúy P, ông Võ T với ông Nguyễn Đình H1 và bà Từ Thị H2; Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 171 giữa bà Bùi Thị Thúy P, ông Võ T với ông Nguyễn Đình H1 và bà Từ Thị H2.

Huỷ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 165 và thửa đất số 171 ngày 10/7/2018 giữa vợ chồng ông H1 với Ngân hàng.

Buộc ông Nguyễn Đình H1 và bà Từ Thị H2 giao thửa đất số 165 và thửa đất số 171 cho ông Điểu Đ và bà Điểu Thị N; ông Điểu Đ và bà Điểu Thị N được sở hữu tài sản trên đất; ông Điểu Đ và bà Điểu Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Đình H1 và bà Từ Thị H2 số tiền 404.840.000 đồng.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện B thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 349302 do UBND huyện B cấp ngày 10/7/2015 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 349301 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 10/7/2015 cho hộ ông Điểu Đ và bà Điểu Thị N theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Bùi Thị Thúy P và ông Võ T về việc bà B phải trả cho bà P, ông T số tiền giá trị đất bà P sang nhượng cho ông H1 là 1 tỷ 250 triệu đồng và khoản tiền bồi thường thiệt hại do chênh lệch tài sản tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Đình H1 và bà Từ Thị H2 về việc yêu cầu bà P, ông T phải hoàn trả số tiền đã nhận. Buộc bà Bùi Thị Thúy P và ông Võ T trả cho ông Nguyễn Đình H1 và bà Từ Thị H2 số tiền 1 tỷ 250 triệu đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Đình H1 và bà Từ Thị H2 về việc bà Bùi Thị Thúy P và ông Võ T bồi thường chênh lệch giá tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của Ngân hàng về việc trường hợp bà H2 và ông H1 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ thì Ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền áp dụng biện pháp kê biên, phát mãi tài sản thế chấp.

Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên sửa phần án phí, chi phí tố tụng phù hợp với quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thửa đất số 165, tờ bản đồ số 2, diện tích 12.631,9m^2 đất trồng cây lâu năm và thửa đất số 171, tờ bản đồ số 2, diện tích 17.328,4m^2 trồng cây lâu năm cùng tọa lạc tại thôn Đak La, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, có nguồn gốc nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất cho hộ ông Điểu Đ và vợ là bà Điểu Thị N, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00054 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00055 cùng do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 10/7/2015 cho hộ ông Điểu Đ và vợ là bà Điểu Thị N.

[2] Phía gia đình ông Điểu Đ và bà Nguyễn Thị B thừa nhận, quá trình thực hiện các quyền sử dụng đất, vợ chồng ông Điểu Đ cùng các con đang cùng chung sống (gồm các anh, chị: Điểu H, Điểu Thị N1, Điểu K) đã tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên thửa đất số 165 và thửa đất số 171 cho bà Nguyễn Thị Btại Văn phòng Công chứng B theo văn bản công chứng số 0725, quyển số 01/2017/CC-SCC/HĐGD và văn bản công chứng số 0726, quyển số 01/2017/CC-SCC/HĐGD cùng ngày 13/3/2017. Khi công chứng hợp đồng còn có người làm chứng là anh Điểu Prét. Sau khi ký kết hợp đồng, bà B đã hoàn thành thủ tục đăng ký biến động, sang tên 2 thửa đất này thuộc quyền sử dụng của bà B. Khi giao kết hợp đồng, các bên thỏa thuận, gia đình ông Đ chỉ nhờ bà B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất để bà B vay giùm gia đình ông Điểu Đ 300 triệu đồng tại ngân hàng. Tuy nhiên, sau đó bà B không vay tiền theo nội dung các bên đã thỏa thuận mà lại chuyển nhượng 2 thửa đất cho bà Bùi Thị Thúy P. Như vậy, có căn cứ xác định có việc vợ chồng ông Điểu Đ nhờ bà B vay vốn giùm bằng cách các bên cùng giả lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 165 và thửa đất số 171 cho bà B. Hội đồng xét xử thấy rằng, theo quy định của pháp luật, trong trường hợp này vợ chồng ông Điểu Đ có thể ủy quyền cho bà B thực hiện thủ tục vay vốn. Tuy nhiên, các bên lại tạo ra 2 hợp đồng chuyển nhượng đất không đúng với ý chí, mục đích thực của các bên, sau đó đưa ra thông tin gian dối để Văn phòng Công chứng B (nay là Văn phòng Công chứng Nguyễn Hiếu) công chứng hợp đồng chuyển nhượng 2 thửa đất này từ gia đình ông Điểu Đ cho bà Nguyễn Thị B. Như vậy, 2 bản hợp đồng này đều là giả tạo để che giấu mục đích vay vốn của vợ chồng ông Điểu Đ và che giấu việc ủy quyền vay vốn của vợ chồng ông Điểu Đ với bà Nguyễn Thị B. Hành vi lập các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Điểu Đ (cùng các con trong hộ gia đình) với bà Nguyễn Thị B nêu trên là giả tạo, không đáp ứng các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên các giao dịch này không có hiệu lực, bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117 và Điều 124 Bộ luật Dân sự.

[3] Sau khi lập hợp đồng giả tạo nhận quyền sử dụng thửa đất số 165 và thửa đất số 171 của gia đình ông Điểu Đ thì bà B không liên hệ ngân hàng nào để thế chấp 2 thửa đất này vay tiền cho vợ chồng ông Điểu Đ mà vào ngày 31/3/2017

bà B lại ký kết hợp đồng chuyển nhượng cả 2 thửa đất cho bà Bùi Thị Thúy P, theo văn bản công chứng số 1094 quyển số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD và văn bản công chứng số 1093 quyển số 01/2017 TP/CC-SCT/HĐGD tại Văn phòng Công chứng Bù Đăng. Quá trình giải quyết vụ án, bà B cho rằng việc bà chuyển nhượng quyền sử dụng 2 thửa đất nêu trên cho bà P cũng là giả với mục đích nhờ bà P vay tiền ngân hàng giùm vì bà B đang nợ ngân hàng nên không vay được nhưng sau khi ký hợp đồng bà P lại chuyển nhượng cả 2 thửa đất này cho vợ chồng ông H1. Bà P thì cho rằng, bà không biết bà B thỏa thuận vay tiền ngân hàng giùm gia đình ông Đ. Việc chuyển nhượng đất giữa bà P với bà B là tự nguyện, hợp pháp với giá chuyển nhượng 01 tỉ đồng (trong hợp đồng ghi 500 triệu đồng để giảm tiền thuế), trong đó bà P đã khấu trừ 500 triệu đồng bà B đã vay bà P trước đó, còn lại số tiền 500 triệu đồng bà P đã trả cho bà B ngay tại Văn phòng Công chứng B khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, bà P khẳng định mình đã thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng 2 thửa đất này cho bà B.

[4] Xét việc thanh toán tiền chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị B với bà Bùi Thị Thúy P:

Đối với số tiền 500 triệu đồng mà bà P cho rằng cấn trừ vào tiền bà B nợ khi nhận chuyển nhượng đất: bà B thừa nhận, trước thời điểm chuyển nhượng đất cho bà P, bà có vay của bà P 500 triệu đồng. Bà B hẹn 03 ngày trả nợ và có thế chấp chứng minh và sổ hộ khẩu gia đình của bà B cho bà P để làm tin. Sau đó, bà B đã vay tiền của chị Trần Thị Phương Thảo trú tại thành phố Đồng Xoài để trả khoản nợ này cho bà P vào ngày 22/5/2017. Khi bà B trả tiền cho bà P thì có bà Nguyễn Thị Lộc chứng kiến. Sau khi thanh toán nợ xong thì bà P chỉ trả chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu mà không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B, cũng không ghi giấy xác nhận bà B đã trả nợ mà đưa giấy bút cho bà Lộc ghi nội dung đây là tiền bà B trả cho bà Lộc để bà Lộc trả cho bà P. Sau đó, bà B yêu cầu bà Lộc ghi nội dung tờ giấy khác xác định số tiền 500 triệu đồng này là của bà B trả nợ bà P. Hội đồng xét xử thấy rằng, việc giao nhận số tiền 500 triệu đồng này chỉ có bà B, bà Lộc và bà P biết. Bà B cũng thừa nhận có nợ bà Lộc số tiền 500 triệu đồng và đã trả cho bà Lộc nhưng bà Lộc không viết giấy mà chỉ gạch sổ của bà Lộc. Bà P cũng xác định bà B có nợ bà P số tiền 500 triệu đồng vào ngày 24/3/2017, hẹn 03 ngày trả nhưng khi bà Bchưa trả thì vào ngày 31/3/2017 bà P nhận chuyển nhượng đất của bà B, khi đó các bên đã thống nhất bà P cấn trừ khoản nợ này vào tiền chuyển nhượng đất nên hiện nay bà B không còn nợ bà P số tiền này nữa.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Lộc thừa nhận chữ ký trong tờ giấy đề ngày 22/5/2017 với nội dung *"bà B mang số tiền 500 triệu đồng trả cho bà P còn bà Lộc chỉ phụ đếm tiền cho bà B và bà P, không liên quan đến bà Lộc"*. Tuy nhiên, bà Lộc cho rằng bà bị ép ký tên vào tờ giấy trắng, còn nội dung bà B tự viết sau đó theo ý bà B chứ không phải xác nhận của bà. Bà Lộc xác định chỉ viết và ký nội dung tờ giấy bà Lộc có nhận của bà B số tiền 500 triệu đồng để bà Lộc trả nợ cho bà P vì bà B có nợ bà Lộc số tiền này, còn bà Lộc lại nợ bà P 850 triệu đồng nên số tiền 500 triệu đồng bà B giao cho bà P vào ngày 22/5/2017 là tiền bà B trả nợ cho bà Lộc rồi bà Lộc lại giao cho bà P để trả khoản nợ của bà Lộc với bà P. Đối với việc bà B và bà P vay tiền như thế nào thì bà Lộc không biết. Như vậy,

có cơ sở xác định bà B có nợ bà Lộc 500 triệu đồng, bà B nợ bà P số tiền 500 triệu đồng, bà Lộc nợ bà P số tiền 850 triệu đồng. Hơn nữa, nếu ngày 22/5/2017 bà B có trả cho bà P số tiền 500 triệu đồng thì bà Lộc chỉ là người chứng kiến sẽ không tự ghi giấy với nội dung "*Tôi là Nguyễn Thị Lộc có nhận của chị Nguyễn Thị Bé Ba số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu đồng chẵn) để trả nợ cho Phương ngày 22-5-2017*". Do đó, lời trình bày của bà B cho rằng số tiền 500 triệu đồng này là khoản tiền bà B trả nợ cho bà P là không có cơ sở mà là khoản tiền bà B trả cho bà Lộc rồi bà Lộc lấy khoản tiền này trả luôn cho bà P. Như vậy, trước khi bà B và bà P lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 165 và thừa đất số 171 thì bà B vẫn nợ bà P số tiền 500 triệu đồng bà B đã vay bà P trước đó. Bà B cho rằng bà chỉ giả chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 165 và thửa đất số 171 cho bà P là để bà P vay tiền giùm nhưng không có căn cứ gì chứng minh. Về phía bà P, bà không biết việc bà B nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông Đ là để vay tiền ngân hàng giùm, chính bà B cũng thừa nhận điều này. Như vậy, có căn cứ xác định bà P có thanh toán cho bà B tiền chuyển nhượng thửa đất số 165 và thửa đất số 171 bằng cách trừ đi khoản nợ 500 triệu đồng bà B đã nợ bà P trước đó.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà B thì bà P đã thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Đến ngày 05/4/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B đăng ký, xác nhận thửa đất số 165 và thửa đất số 171 thuộc quyền sử dụng của bà P. Như vậy, toàn bộ thủ tục chuyển nhượng, đăng ký đối với các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 165 và thửa đất số 171 đã được các chủ thể thực hiện đầy đủ và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký theo đúng quy định.

Theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai, Điều 502 Bộ luật Dân sự và đường lối giải quyết tranh chấp tại Án lệ số 43/AL thì thửa đất số 165 và thửa đất số 171 đã thuộc quyền sử dụng của bà P từ thời điểm bà P hoàn thành thủ tục đăng ký là ngày 05/4/2017. Hơn nữa, theo quy định tại Điều 184 Bộ luật Dân sự, trong trường hợp này bà P đã được cơ quan có thẩm quyền đăng ký, công nhận là người được chiếm giữ tài sản nên được suy đoán là người ngay tình. Theo nội dung Điều 2 của bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà B với bà P ký kết ngày 31/3/2017 thì việc thanh toán do các bên tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm về việc thanh toán. Bà B không thể chứng minh việc thanh toán các bên đã được thực hiện thế nào còn bà P khẳng định đã thanh toán cho bà B bằng cách trừ khoản nợ 500 triệu đồng của bà B trước đó và trả 500 đồng ngay hôm công chứng hợp đồng. Do cả 2 bên đều không chứng minh được việc thanh toán như thế nào, trong khi bà P đã thực hiện xong thủ tục đang ký sang tên nên việc thanh toán trong trường hợp này được suy đoán là đã thực hiện xong.

[5] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 165 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 171 ngày 28/8/2017 giữa bà P, ông T với vợ chồng ông H1: Quá trình giải quyết vụ án bà P xác định việc nhận chuyển nhượng đất từ bà B là hợp pháp, bà P đã giao đủ tiền cho bà B. Mặc dù tại Biên bản đối chất ngày 20/9/2018, bà P có trình bày trước khi sang nhượng đất cho vợ chồng ông H1, khoảng tháng 5/2017 bà P có nghe thông tin hai thửa đất này gia đình ông Đ và bà B đang tranh chấp nên nói ông H1 đi hỏi thăm nguồn gốc đất, không tranh chấp thì mua, sau đó vợ chồng ông H1 quyết định mua vì khẳng định

đã hỏi kỹ đất không có tranh chấp. Tuy nhiên bà P chỉ xác định là nghe nói chứ không biết thông tin chính xác, bà P cũng không được phía bà B hay gia đình ông Đ thông báo việc này. Tại phiên tòa, bà B và anh Điều H cũng khẳng định không thông báo cho bà P biết việc gia đình ông Đ thỏa thuận nhờ bà B đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 02 thửa đất trên để vay tiền ngân hàng giùm. Mặc dù, vào ngày 21/6/2017, bà B có đơn tố cáo và P có hành vi cưỡng đoạt tài sản và cho vay nặng lãi, nhưng tới ngày 31/10/2017 (Sau khi bà P chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông H1), Cơ quan Công an huyện B mới làm việc với bà P. Tại buổi làm việc này, bà P mới biết ông Đ đang tố cáo bà B lừa đảo chiếm đoạt 02 thửa đất này.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông H1 trình bày ông có biết việc đất tranh chấp giữa gia đình ông Đ với bà B nhưng thời điểm ông H1 biết là sau khi ông H1 đã nhận chuyển nhượng xong 02 thửa đất từ bà P, ông T. Lời trình bày này của ông H1 phù hợp với nội dung file ghi âm giữa ông H1 và ông Điểu Prét mà phía nguyên đơn anh H cung cấp (Bút lục 426-427) thể hiện việc ông H1 biết đất tranh chấp sau khi đã làm thủ tục chuyển nhượng đất với bà P, ông T.

Bà B cho rằng khi nghe thông tin ông H1 sẽ mua đất của bà P thì có vào gặp ông H1 để thông báo đất đang tranh chấp nhưng không được ông H1 thừa nhận, bà B cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh lời trình bày này. Đối với việc bà B có làm văn bản ngăn chặn chuyển nhượng gửi cho Văn phòng Công chứng B để ngăn chặn việc chuyển nhượng 02 thửa đất tranh chấp nhưng việc này phía bà P và vợ chồng ông H1 không biết. Do đó, việc bà B, anh Điểu H cho rằng có thông báo cho ông Hoa biết đất tranh chấp trước khi ông H1 nhận chuyển nhượng đất của bà P là không có căn cứ.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định vợ chồng ông H1 là người thứ 3 ngay tình trong hợp đồng chuyển nhượng thửa quyền sử dụng thửa đất số 165 và thửa đất số 171 với bà P là có căn cứ nên nguyên đơn ông Điểu Đ và bà Điểu Thị N khởi kiện đề nghị hủy các hợp đồng chuyển nhượng này không được Hội đồng xét xử chấp.

[6] Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp số 20180261/HĐTC ngày 10/7/2018 giữa ông Nguyễn Đình H1, bà Từ Thị H2 với Ngân hàng của nguyên đơn thấy rằng: vợ chồng ông H1 ký kết Hợp đồng thế chấp thửa đất số 165 và thửa đất số 171 từ ngày 18/9/2017 để đảm bảo cho khoản vay của bà Từ Thị H2 tại Hợp đồng tín dụng số 201706191/HĐTD với Ngân hàng. Khi làm thủ tục cho vay vốn, phía Ngân hàng có tiến hành thẩm định tài sản thế chấp nhưng không có ai ngăn cản hay tranh chấp nên Ngân hàng mới đồng ý ký kết hợp đồng tín dụng với bà H2. Sau đó, bà H2 đã thực hiện việc thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng. Tới ngày 10/7/2018, bà H2 tiếp tục có nhu cầu vay vốn nên Ngân hàng đã ký kết hợp đồng tín dụng số 5606-LAV- 201805939/HĐTD với bà H2 với số tiền vay là 900.000.000 đồng, thời hạn vay là 36 tháng tính từ ngày10/7/2018 đến ngày 10/7/2021. Để đảm bảo cho khoản vay này, ông H1, bà H2 thế chấp thửa đất số 165 và thửa đất số 171 cho Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp số 20180261/HĐTC ngày 10/7/2018 với. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng Công chứng B và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm tại Chi nhánh

Văn phòng Đăng ký đất đai huyện B theo đúng quy định của pháp luật về đăng ký giao dịch bảo đảm. Ông H1 thừa nhận tại thời điểm thế chấp 2 thửa đất này cho Ngân hàng, ông H1 đã biết đất đang tranh chấp nhưng không thông báo cho Ngân hàng biết. Phía Ngân hàng xác định không nhận được bất cứ thông báo của cơ quan, cá nhân nào về việc tài sản thế chấp đang bị tranh chấp hoặc bị ngăn chặn. Hơn nữa phía Ngân hàng cũng có tiến hành có đi xem xét, thẩm định lại tài sản tranh chấp (đất chỉ có cây trồng, không có nhà ở) để xác định hiện trạng đất có thay đổi so với kết quả thẩm định năm 2017 hay không trước khi ký kết hợp đồng tín dụng với bà H2 nhưng không gặp ai ngăn cản, tranh chấp. Đến ngày 29/12/2017 Tòa án nhân dân huyện B mới thụ lý tranh chấp quyền sử dụng thửa đất số 165 và thửa đất số 171 giữa ông Điểu Đ với bà Nguyễn Thị B, trong khi ngày 18/9/2017 Ngân hàng đã nhận thế chấp 2 thửa đất này của vợ chông ông H1rồi. Vì vậy, khi nhận thế chấp tài sản là thửa đất số 165 và thửa đất số 171 của vợ chồng ông H1 thì Ngân hàng không buộc phải biết và cũng không thể biết tài sản này đang có tranh chấp.

Theo quy định tại Điều 36 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ Quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, trường hợp tài sản là đối tượng của giao dịch dân sự vô hiệu được dùng để thế chấp mà đã được chuyển giao cho bên nhận thế chấp ngay tình trong các trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng thế chấp không bị vô hiệu. Như vậy, việc thế chấp tài sản trong trường hợp này cần áp dụng Điều 133 và Điều 407 của Bộ luật Dân sự để bảo vệ Ngân hàng là người thứ 3 ngay tình. Cụ thể, cần xác định Hợp đồng thế chấp số 20180261/HĐTC ngày 10/7/2018 giữa Ngân hàng với bà Từ Thị H2, ông Nguyễn Đình H1 có hiệu lực, từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đề nghị hủy hợp đồng thế chấp này.

[7] Về khoản vay của ông Nguyễn Đình H1 và bà Từ Thị H2 với Ngân hàng: Hiện nay khoản vay của Ngân hàng đã quá thời hạn nhưng bà Từ Thị H2 vẫn chưa thanh toán khoản tiền gốc còn lại là 850 triệu đồng và lãi tính tạm tính từ thời điểm vi phạm hợp đồng ngày 10/7/2019 cho đến ngày khởi kiện (ngày 10/01/2023) là 335.937.466 đồng. Theo Hợp đồng tín dụng số số 5606-LAV-201805939/HĐTD ngày 10/7/2018 thì người ký hợp đồng với Ngân hàng để vay vốn là bà Từ Thị H2, ông Nguyễn Đình H1 chỉ ký kết hợp đồng thế chấp số 20180261/HĐTC ngày 10/7/2018. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông H1 đồng ý cùng bà H2 thanh toán các khoản nợ cho Ngân hàng nên cần ghi nhận sự tự nguyện này của ông H1, buộc bà Từ Thị H2 và ông Nguyễn Đình H1 phải thanh toán cho Ngân hàng tổng số tiền 1.185.937.466 đồng.

[8] Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 165 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 171 giữa bà Nguyễn Thị B với gia đình ông Điểu Đ, bà Điểu Thị N, anh Điểu H, anh Điểu K, chị Điểu Thị N1 là vô hiệu do giả tạo nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Tuy nhiên, 2 thửa đất này đã được công nhận quyền sử dụng cho ông Nguyễn Đình H1 và bà Từ Thị H2. Trong vụ án này, chính bà B là người đưa ra hàng loạt các thông tin giả tạo, dối trá để thực hiện nhiều giao dịch, là nguyên nhân phát sinh

hàng loạt các tranh chấp, gây khó khăn, cản trở hoạt động bình thường của các cơ quan quản lý nhà nước về đất đai. Tuy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 165 và thửa đất số 171 giữa bà B với gia đình ông Điểu Đ được xác định là vô hiệu nhưng thực tế 2 thửa đất này đã được công nhận cho người khác là người thứ 3 ngay tình. Thiệt hại từ hậu quả của hợp đồng vô hiệu được xác định bà Blà người có lỗi toàn bộ nên bà phải hoàn trả bằng giá trị đối với thửa đất số 165 và thửa đất số 171 cùng tài sản gắn liền với đất cho gia đình ông Điểu Đ. Cụ thể, theo kết quả định giá tài sản ngày 28/7/2022 của Hội đồng định giá tài sản huyện B thì tổng giá trị đất và tài sản trên đất của 02 thửa đất này là 10.486.105.500 đồng, bà Bphải có trách nhiệm trả cho gia đình ông Đ toàn bộ số tiền này.

[9] Đối với việc quản lý thửa đất số 165 và thửa đất số 171: theo ông H1 trình bày, sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 2 thửa đất này từ bà P vào ngày 28/8/2017, ông bà đã được bà P giao đất và tài sản trên đất. Vào cuối năm 2017 khi bước vào thời gian chuẩn bị cho vụ thu hoạch điều, vợ chồng ông H1 vào vườn dọn cỏ thì có tranh chấp với người nhà ông Điểu Đ. Vụ điều năm đó, hai bên tiếp tục tranh chấp về việc thu hoạch điều. Đến mùa mưa năm 2018, ông H1 cưa hết điều cũ trồng 1.200 cây điều mới nhưng bị nhổ bỏ khoảng một nửa. Năm 2019 ông H1 tiếp tục trồng dặm phần bị nhổ bỏ trước đó. Hiện nay, đất và tài sản trên đất do vợ chông ông H1 đang quản lý sử dụng. Tại phiên tòa phúc thẩm, vợ chồng ông Điểu Đ và người đại diện là anh Điểu H thừa nhận lúc đầu 2 bên có tranh chấp như ông H1 trình bày nhưng sau đó ông H1 cưa hết cây điều cũ trồng lại cây điều mới và còn thuê người vào bảo vệ đất nên gia đình ông Đ không quản lý vườn nữa. Do vợ chồng ông H1 là người đang quản lý sử dụng đất, nay được công nhận là người thứ 3 ngay tình nên vợ chồng ông H1 được tiếp tục quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất mà mình đang chiếm giữ.

[10] Từ những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/HSST ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện B.

[11] Đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Viện kiểm sát xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/3/2017 giữa ông Điểu Đ (cùng các thành viên trong hộ) với bà Nguyễn Thị B vô hiệu là có căn cứ. Tuy nhiên, lỗi chính trong chuỗi các giao dịch liên quan đến thửa đất số 165 và thửa đất số 171 phát sinh nhiều tranh chấp xuất phát từ việc tạo ra hợp đồng giả tạo giữa gia đình ông Đ với bà B, sau đó bà B lại giấu thông tin để chuyển nhượng đất cho bà P nên lỗi chính trong vụ việc này thuộc về bà B. Hơn nữa, như đã phân tích ở trên, thực tế sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vợ chồng ông H1 đã quản lý sử dụng đất 6 năm. Vì vậy, cần công nhận các hợp đồng chuyển nhượng để bảo vệ quyền lợi chính đáng của người thứ ba ngay tình và đảm bảo tính ổn định các quan hệ, giao dịch dân sự, tránh những xáo trộn không cần thiết có thể phát sinh các hậu quả phức tạp, khó giải quyết nên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước đề nghị trả đất cho gia đình ông Điểu Đ là chưa phù hợp. Trong trường hợp này, không buộc ông H1 phải trả lại đất mà buộc bà B là người có lỗi chính làm cho hợp đồng vô hiệu phải bồi thường

cho ông Điểu Đ và các thành viên trong hộ ông Điểu Đ như phân tích ở trên là đảm bảo quyền lợi của các bên.

[12] Đối với một số nội dung của Bản án sơ thẩm ghi không rõ ràng, ghi sai thời gian và thiếu thông tin, cần sửa chữa, bổ sung cho đầy đủ, chặt chẽ để đảm bảo cho việc thi hành án.

[13] Án phí dân sự sơ thẩm: Đã được giải quyết tại Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 22 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B.

[14] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà B, ông Điểu Đ, bà Điểu Thị N không được chấp nhận nên phải chịu án phí theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị B là người cao tuổi và ông Điểu Đ, bà Điểu Thị N là người đồng bào dân tộc thiểu số nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[15] Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị B.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Điểu Đ, bà Điểu Thị N.

Không chấp nhận Quyết định Kháng nghị phúc thẩm số 06/QĐ-VKS-DS ngày 20/4/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2023/DS-ST ngày 22 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các điều 124, 133, 401, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 166, 167, 188 Luật Đất đai 2013; Điều 36 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ Quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự; Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Điểu Đ, bà Điểu Thị N về việc yêu cầu hủy các hợp đồng, cụ thể:

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Điểu Đ, bà Điểu Thị N, anh Điểu H, anh Điểu K, chị Điểu Thị N1 với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bđối với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 02, diện tích 12.631,9m^2 tại thôn Đak La, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, theo

văn bản công chứng số 0725, quyển số 01/2017/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2017 tại Văn phòng Công chứng B và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Điểu Đ, bà Điểu Thị N, anh Điểu H, anh Điểu K, chị Điểu Thị N1 với bên nhận chuyển nhượng bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 02, diện tích 17.328,4m^2 tại thôn Đak La, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, theo văn bản công chứng số 0726, quyển số 01/2017/CC-SCC/HĐGD ngày 13/3/2017 tại Văn phòng Công chứng B vô hiệu.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Điểu Đơr, bà Điểu Thị N đối với yêu cầu hủy các giao dịch sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị B với bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị Thúy P đối với thửa đất số 165, diện tích đất 12.631,9m^2 tại thôn Đak La, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, theo văn bản công chứng số 1094 quyển số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/3/2017 tại Văn phòng Công chứng B và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Bvới bên nhận chuyển nhượng là bà Bùi Thị Thúy P đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 02, diện tích 17.328,4m^2 tại thôn Đak La, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, theo văn bản công chứng số 1093 quyển số 01/2017 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 31/3/2017 tại Văn phòng Công chứng Bù Đăng.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Bùi Thị Thúy P, ông Võ T với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Đình H1, bà Từ Thị H2 đối với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 02, diện tích 12.631,9m^2 tại thôn Đak La, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước theo số công chứng N^0 0002892 quyển số 01/ TP/CC-SCT/HĐGD ngày 28/8/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 02, diện tích 17.328,4m^2 tại thôn Đak La, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, theo văn bản công chứng N^{0}0002891, quyển số 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 28/8/2017 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Quốc Việt.

- Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 20180261/HĐTC ngày 10/7/2018 giữa bên thế chấp là ông Nguyễn Đình H1, bà Từ Thị H2 với bên nhận thế chấp là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Chi nhánh huyện B- Phòng giao dịch Bom Bo).

3. Tuyên bố ông Võ T, bà Bùi Thị Thúy P, ông Nguyễn Đình H1, bà Từ Thị H2, Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Chi nhánh huyện B- Phòng giao dịch Bom Bo) là người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu.

Công nhận các giao dịch nêu tại mục 2 phần quyết định của Bản án này có hiệu lực.

4. Buộc bà Nguyễn Thị B phải hoàn trả cho ông Điểu Đ, bà Điểu Thị N, anh Điểu H, anh Điểu K, chị Điểu Thị N1 số tiền 10.486.105.500 *(mười tỷ, bốn trăm tám mươi sáu triệu, một trăm lẻ năm nghìn, năm trăm)* đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền

còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam.

Buộc bà Từ Thị H2 và ông Nguyễn Đình H1 có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam các khoản: nợ gốc là 850.000.000 đồng, tiền lãi trong hạn và quá hạn tính đến hết ngày 10/01/2023 là 335.937.466 đồng, tổng cộng là 1.185.937.466 *(một tỷ, một trăm tám mươi lăm triệu, chín trăm ba mươi bảy nghìn, bốn trăm sáu mươi sáu)* đồng theo Hợp đồng tín dụng số 201805939/HĐTD ngày 10/7/2018 giữa bên cho vay là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam với bên vay là bà Từ Thị H2, ông Nguyễn Đình H1.

Kể từ ngày 11/01/2023, bà Từ Thị H2 và ông Nguyễn Đình H1 còn phải trả cho Ngân hàng tiền lãi theo lãi suất Ngân hàng và bà H2 đã thỏa thuận trong hợp đồng các bên đã ký kết cho đến khi thanh toán hết nợ.

Khi bà Từ Thị H2 và ông Nguyễn Đình H1 thanh toán hết nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng có nghĩa vụ giải chấp, trả bà Từ Thị H2 và ông Nguyễn Đình H1: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 00054 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 10/7/2015 cho ông Điểu Đ và bà Điểu Thị N đối với thửa đất số 165, tờ bản đồ số 2 diện tích 12.631,9m^2 tọa lạc tại thôn Đak La, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00055 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 10/7/2015 cho ông Điểu Đ và bà Điểu Thị N đối với thửa đất số 171, tờ bản đồ số 2 diện tích 17.328,4m^2 tọa lạc tại thôn Đak La, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, đã được chỉnh lý biến động sang tên cho ông Nguyễn Đình H1 và bà Từ Thị H2 ngày 08/9/2017.

Trường hợp bà Từ Thị H2 và ông Nguyễn Đình H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Ngân hàng thì Ngân hàng được quyền đề nghị xử lý tài sản thế chấp tại Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 20180261/HĐTC ngày 10/7/2018, giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (Chi nhánh huyện B- Phòng giao dịch Bom Bo) với bên thế chấp là bà bà Từ Thị H2 và ông Nguyễn Đình H1 để thu hồi nợ, gồm: thửa đất số 165, tờ bản đồ số 2 diện tích 12.631,9m^2 tọa lạc tại thôn Đak La, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH 00054 do UBND huyện B cấp ngày 10/7/2015 và thửa đất số 171, tờ bản đồ số 2 diện tích 17.328,4m^2 tọa lạc tại thôn Đak La, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00055 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 10/7/2015. Sau khi xử lý tài sản bảo đảm này mà không đủ thanh toán hết khoản nợ thì bà H2, ông H1 phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán hết khoản nợ còn lại cho Ngân hàng.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Điểu Đ, bà Điểu Thị N được miễn. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả cho ông Điểu Đ, bà Điểu Thị N tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phía Tòa án số 0021727 ngày 29/12/2017 là

600.000 đồng, số 0021999 ngày 08/5/2018 là 600.000 đồng; số 0009428 ngày 27/5/2018 là 18.000.000 đồng; số 0022434 ngày 08/11/2018 là 300.000 đồng; số 0022445 ngày 27/11/2012 là 600.000 đồng. Tổng cộng là 20.100.000 *(hai mươi triệu, một trăm nghìn)* đồng.

- Ông Võ T và bà Bùi Thị Thúy P không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện B hoàn trả cho ông T, bà P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.556.000 *(mười một triệu, năm trăn năm mươi sáu nghìn)* đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phía Tòa án số 0009676 ngày 29/8/2018.

- Ông Nguyễn Đình H1, bà Từ Thị H2 phải chịu 27.706.749 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí là 23.025.000 đồng theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phía Tòa án số 0009414 ngày 21/5/2019 là 4.500.000 đồng và Biên lai số 0009611 ngày 31/7/2019 là 18.525.000 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Ông H1và bà H2 còn phải nộp tiếp 4.681.749 *(bốn triệu, sáu trăm tám mươi mốt nghìn, bảy trăm bốn mươi chín)* đồng.

- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam không phải chịu. Hoàn trả cho Ngân hàng số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 47.578.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phía Tòa án số 0000853 ngày 13/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B.

- Bà Nguyễn Thị B được miễn.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị B được miễn.

Ông Điểu Đ, bà Điểu Thị N được miễn.

8. Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, 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 theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

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

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

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

Phạm Tiến Hiệp