TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 150/2018/DS-PT
Ngày: 05 - 11 - 2018
Về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng thế chấp".*

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 Y Phi Kbuôr

Các thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hường, ông Nguyễn Duy Thuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Hoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 102/2018/TLPT-DS ngày 16 tháng 8 năm 2018 về *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng thế chấp tài sản*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2018/DS-ST ngày 05 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 151/2018/QĐPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 158/2018/QĐ-PT ngày 17 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Y B Niê và bà Trần Thị Mỹ K;

Địa chỉ: 08 Ama J, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Ông Y B Niê có mặt, bà Trần Thị Mỹ K vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Thanh V (Văn bản ủy quyền ngày 28/6/2017), Địa chỉ: 209 H, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Ông Y B1 Niê và bà H B Ayun;

Địa chỉ: Buôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (Đều vắng mặt tại phiên

tòa);

Người đại diện theo ủy quyền của bà H B Ayun: Bà Nguyễn Thị T (Văn bản ủy quyền ngày 04/8/2017), Địa chỉ: Thôn T, xã K, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên tòa;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Y B1 Niê: Ông Nguyễn Đức T (Văn bản ủy quyền ngày 03/8/2017), Địa chỉ: 165/6 Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên tòa.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà H'G Ayun - sinh năm 1992, bà H'R Ayun - sinh năm 1999, ông Y G1 Ayun - sinh năm 1994, ông Y G2 Ayun - sinh năm 11996, cùng địa chỉ: Buôn T, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, đều vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức T (Văn bản ủy quyền ngày 11/8/2017), Địa chỉ: 165/6 Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên tòa.

3.2. Ngân hàng Đ - Chi nhánh Bắc Đắk Lắk. Địa chỉ: 170 H, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Văn Thanh C – Chức vụ: Giám đốc chi nhánh;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Văn Thanh C: Ông Phạm Thanh L – Chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch E thuộc Chi nhánh Bắc Đắk Lắk (Quyết định ủy quyền tham gia tố tụng số 1353/BIDV.BĐL ngày 09/10/2018). Địa chỉ: 546 G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, có mặt tại phiên tòa.

3.3. Văn phòng Công chứng E. Địa chỉ: 489 G, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Văn Thanh C là Giám đốc Ngân hàng Đ - Chi nhánh Bắc Đắk Lắk là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện ngày 29 tháng 6 năm 2017 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Y B Niê, bà Trần Thị Mỹ K và người đại diện theo ủy quyền trình bày:***

Vào ngày 15/01/1999, ông Y B Niê và bà Trần Thị Mỹ K có nhận chuyển nhượng của hộ ông Y B1 Niê 01 thửa đất tọa lạc tại xã E, huyện C. Lô đất có diện tích 17.540m^2, có cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp từ năm 1998 cho hộ ông Y B1, hai bên có xác lập hợp đồng bằng giấy tay với nhau hai bên ký nhận, có xác nhận của Ban tự quản Buôn T, xã E, huyện C và những hộ có đất giáp ranh với thửa đất chuyển nhượng, giá thỏa thuận là 32 chỉ vàng 97%, bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ vàng, hộ ông Y B1 cũng đã bàn giao toàn

bộ diện tích đất nói trên cho ông Y B và bà Trần Thị Mỹ K sử dụng, canh tác ổn định từ năm 1999 cho đến nay mà không có tranh chấp gì. Khi hai bên ký hợp đồng thì lô đất chỉ là đất trắng, đất hoang, chưa trồng cây gì, sau này gia đình ông Y B xây dựng nhà cấp 4, đào giếng ăn và khoan giếng tưới, trồng cây cà phê, cây tiêu và một số loại cây trồng khác.

Tuy nhiên, đến năm 2012 hộ gia đình ông Y B1 đã tự ý làm thủ tục tách thửa đất và lô đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng Y B thì được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 551464, thửa số 61, tờ bản đồ 20, diện tích 17540m^2 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/4/2012, mang tên hộ ông Y B1 Niê và bà H'B Ayũn, sau đó bà H'B mang đi thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Đ (Viết tắt là Ngân hàng B) chi nhánh Bắc Đắk Lắk, phòng giao dịch E. Việc tự làm giấy tờ đất của hộ gia đình ông Y B1 thì ông Y B, bà K không biết và quá trình làm thủ tục vay vốn tại ngân hàng vợ chồng ông Y B cũng không được biết, quá trình sử dụng đất thì không thấy cán bộ ngân hàng đến thẩm định giá trị tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, trong khi ông Y B bà K là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất và toàn bộ tài sản trên đất. Nay ông Y B và bà K yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 01/2016/9069249/HĐBĐ ngày 12/10/2016 giữa Ngân hàng B, phòng giao dịch E và hộ gia đình ông Y B1 Niê liên quan đến tài sản thế chấp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 551464, thửa số 61, tờ bản đồ số 20, diện tích 17.540m^2, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/4/2012 mang tên hộ ông Y B1 Niê và bà H'B Ayũn, đồng thời yêu cầu hộ gia đình ông Y B1 có nghĩa vụ phải sang tên đổi chủ toàn bộ diện tích đất đã sang nhượng cho ông Y B Niê và bà Trần Thị Mỹ K theo quy định của pháp luật.

**** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Đức T và bà Nguyễn Thị T trình bày:***

Vào ngày 15/01/1999, hộ gia đình ông Y B1 Niê có chuyển nhượng cho ông Y B Niê và bà Trần Thị Mỹ K 01 thửa đất có diện tích 17.540m^2, hai bên có làm hợp đồng bằng giấy tay với nhau, có xác nhận của Ban tự quản Buôn T, xã E, huyện C và những hộ có giáp ranh với thửa đất, giá thỏa thuận 32 chỉ vàng 97%, bên nhận chuyển nhượng đã giao đủ số vàng trên, hộ ông Y B1 đã bàn giao toàn bộ diện tích đất nói trên cho ông Y B và bà K sử dụng canh tác ổn định từ năm 1999 đến nay mà không có tranh chấp gì. Khi hai bên ký hợp đồng thì diện tích đất nói trên chỉ là đất trắng, chưa trồng cây gì. Tại thời điểm chuyển nhượng đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998, lúc đó diện tích đất chuyển nhượng cho ông Y B và bà K nằm chung trong cùng 01

bìa đỏ với 03 thửa khác. Tuy nhiên, vì không am hiểu pháp luật nên tại thời điểm chuyển nhượng gia đình ông Y B1 không làm thủ tục sang tên đổi chủ theo quy định của pháp luật. Đến năm 2012, gia đình ông Y B1 đã tách thửa 03 thửa đất chung trong một sổ đỏ ra thành 03 sổ đỏ, trong đó có phần đất đã chuyển nhượng cho ông Y B và bà K thành một thửa riêng. Vào ngày 12/10/2016, do không hiểu biết pháp luật nên bà H'B đã tự ý mang toàn bộ tài sản là 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông Y B và bà K thế chấp tại Ngân hàng B phòng giao dịch E để vay vốn. Về phía gia đình ông Y B1 thừa nhận việc thế chấp quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Y B là trái quy định của pháp luật. Nay ông bà xin tự nguyện tiếp tục thực hiện hợp đồng mà hai bên đã ký kết vào ngày 15/01/1999 với vợ chồng ông Y B và bà K. Về khoản nợ đã vay của Ngân hàng thì sau này ông bà sẽ có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng sau.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H'G Ayũn, bà H'R Ayũn, ông Y G1 Ayũn, ông Y G2 Ayũn có yêu cầu độc lập và người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Đức T trình bày:***

Vào ngày 15/01/1999 hộ gia đình ông Y B1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Y B và bà K như đã nói ở trên. Tuy nhiên, việc bà H'B tự ý mang tài sản gia đình đi thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng B mà không có sự đồng ý của các thành viên khác trong hộ gia đình và vợ chồng ông Y B là ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên khác trong hộ gia đình. Nay các ông bà H'G Ayũn, bà H'R Ayũn, ông Y G1 Ayũn, ông Y G2 Ayũn yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng thế chấp số 01/2016/9069249/HĐBĐ ngày 12/10/2016 giữa Ngân hàng B phòng giao dịch E và hộ gia đình ông Y B1 liên quan đến tài sản thế chấp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 551464, thửa số 61, tờ bản đồ số 20, diện tích 17.540m^2, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/4/2012 mang tên hộ ông Y B1 Niê và bà H'B Ayũn vì lý do giả mạo chữ ký của các thành viên trong hộ gia đình, đồng thời công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà gia đình ông Y B1 đã chuyển nhượng cho gia đình ông Y B Niê.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Đ (Ngân hàng B) – Chi nhánh Bắc Đắk Lắk, phòng giao dịch E, người đại diện trình bày:***

Vào ngày 13/10/2016, Ngân hàng B phòng giao dịch E có ký Hợp đồng tín dụng số 01/2016/9069249/HĐBĐ với hộ gia đình ông Y B1 Niê để cho vay số tiền 790.000.000đ, để đảm bảo cho khoản vay trên hộ gia đình ông Y B1 đã thế chấp cho Ngân hàng 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có thửa đất liên quan đến việc khởi kiện của ông Y B và bà K, thửa đất đã có giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số BI 551464, diện tích 17.540m^2, thuộc thửa số 61, tờ bản đồ số 20, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ gia đình ông Y B1 và bà H'B ngày 05/4/2012. Tính đến thời điểm này hộ gia đình ông Y B1 chỉ mới trả được một số nợ lãi, còn nợ gốc chưa trả. Về thủ tục ký kết hợp đồng, quá trình thực hiện Ngân hàng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định của pháp luật, đối với tài sản hộ gia đình ông Y B1 thế chấp cho Ngân hàng đã được các thành viên trong hộ gia đình ủy quyền cho bà H'B thực hiện việc thế chấp. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì phía Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền, lợi ích của các bên liên quan.

- Văn phòng công chứng E do công chứng viên Vũ Trung T là trưởng phòng. Tại thời điểm thụ lý, giải quyết vụ án, Văn phòng công chứng đã chấm dứt hoạt động theo Quyết định số 75/QĐ-STP ngày 16/6/2017 của Sở Tư pháp tỉnh Đắk Lắk, về việc thu hồi giấy đăng ký hoạt động vì lý do Văn phòng công chứng do 01 Công chứng viên thành lập không thực hiện xong việc chuyển đổi trong thời hạn theo khoản 1 Điều 79 Luật Công chứng năm 2014. Hiện nay, Công chứng viên Vũ Trung T không có tên trong danh sách hành nghề công chứng viên tại tỉnh Đắk Lắk. Vì vậy, Tòa án không thể làm việc được với Văn phòng công chứng huyện E mà đại diện là Công chứng viên Vũ Trung T.

** Quá trình xác minh tại địa phương, ông Y B2 Niê (Là buôn trưởng Buôn T) cho biết:* Tại thời điểm hai bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông không nắm được. Tuy nhiên, sau khi đảm nhận chức Trưởng Buôn T từ năm 2013 cho đến nay thì lô đất mà gia đình bà H'B Ayũn đã sang nhượng cho ông Y B Niê và bà K thì hiện nay do gia đình Y B quản lý, canh tác và sử dụng, ông không thấy có tranh chấp với ai.

** Các nhân chứng là các ông Y T Byă, Y D Mlô và ông Y B3 Ayũn đều khai tại biên bản lấy lời khai:* Vào năm 1999, các ông có ký xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tư cách là người làm chứng giữa bên chuyển nhượng là bà H'B Ayũn, ông Y B1 Niê và bên nhận chuyển nhượng là ông Y B Niê và bà Trần Thị Mỹ K. Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng, đất chỉ là đất trống, sau khi nhận chuyển nhượng gia đình ông Y B Niê trồng cây, canh tác sử dụng từ đó đến nay không có tranh chấp gì.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập rút một phần yêu cầu độc lập.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 05/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 157; Điều 158; Điều 161; Điều 162; Điều 165; Điều 166; Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 131; Điều 705; Điều 706; Điều 707; Điều 711 Bộ luật dân sự năm 1995; Khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự 2015.

Áp dụng Điều 30 Luật đất đai năm 1993.

Áp dụng án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Áp dụng điểm b.2, điểm b.3 tiểu mục 2.3 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/10/2016 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.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện và một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/1999 giữa ông Y B1 Niê bà H'B Ayũn và ông Y B Niê bà Trần Thị Mỹ K.

Hộ gia đình ông Y B1 Niê và ông Y B Niê, bà Trần Thị Mỹ K có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên, đổi chủ đối với diện tích đất tọa lạc tại Buôn T, xã E, huyện C, đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **BI 551464**, thửa số 61, tờ bản đồ số 20, diện tích 17.540m^2, ngày 05/4/2012 đứng tên hộ ông Y B1 Niê và bà H'B Ayũn.

** Tứ cận tiếp giáp như sau:*

- Phía Đông giáp thửa số 62 (*đất ông A Ma K*) - cạnh dài 206m.
- Phía Tây giáp thửa đất số 58, thửa 59 - cạnh dài 42m
- Phía Nam giáp thửa đất số 77 (*đất ông AMa T*) - cạnh dài 78m
- Phía Bắc giáp suối, cạnh dài 76m.

** Tài sản trên đất gồm có:* 01 căn nhà cấp 4, xây dựng năm 2007; 01 giếng đào, đường kính 1,2m, sâu 13m, đào năm 2000; 01 giếng khoan năm 2010, lỗ khoan 100mm, sâu 75m; 01 ao cá, đào năm 2007, rộng 8,5m; dài 24m, sâu khoảng 2m; Cây trồng trên đất gồm: 1700 cây cà phê; trong đó có 1000 cây loại A; 500 cây loại B, 200 cây loại C; 30 cây tiêu trồng năm 2012, trong đó có

15 cây loại A, 15 cây loại B; 100 cây tiêu trồng năm 2016, trong đó có 50 cây loại A, 50 cây loại B; 100 cây tiêu trồng năm 2017, trong đó 50 cây loại A, 50 cây loại B; 30 cây keo trồng năm 2012; 200 cây keo trồng năm 2016; 140 cây muồng trồng năm 2012; 01 cây mận trồng năm 2007; 01 cây ổi trồng năm 2015; 05 cây đu đủ trồng năm 2015; 30 cây chuối kinh doanh; 01 bụi tre trồng năm 2012; 03 cây bơ trồng năm 2016; 03 cây xoài trồng năm 2012; 01 cây gỗ cà chích, 04 cây gỗ sao.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn và một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với yêu cầu hủy Hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 01/2016/9069249/HĐBĐ, ngày 12/10/2016; giữa Ngân hàng Đ - Chi nhánh Bắc Đắk Lắk – Phòng giao dịch E và hộ gia đình ông Y B1 Niê, liên quan đến tài sản thế chấp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số R 589366, thửa số 111a, tờ bản đồ số 25, diện tích 3.289m2, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 11/10/2001 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số BV 510502, thửa số 36, tờ bản đồ số 10, có diện tích 12.090m2 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 07/8/2014; tất cả đứng tên hộ ông Y B1 Niê và bà H’B Aỹun.

Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 01/2016/9069249/HĐBĐ, ngày 12/10/2016; giữa Ngân hàng Đ - Chi nhánh Bắc Đắk Lắk – Phòng giao dịch E và hộ ông Y B1 Niê liên quan đến tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **BI 551464**, thửa số 61, tờ bản đồ số 20, có diện tích 17.540m2, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/4/2012 đứng tên hộ ông Y B1 Niê và bà H’B Ayũn.

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

Sau khi nhận được Bản án sơ thẩm, trong hạn luật định ngày 13/7/2018, ông Văn Thanh C – Giám đốc Ngân hàng B Chi nhánh Bắc Đắk Lắk là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm: Không chấp nhận Bản án sơ thẩm tuyên hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 01/2016/9069249/HĐBĐ, ngày 12/10/2016 giữa Ngân hàng Đ - Chi nhánh Bắc Đắk Lắk - Phòng giao dịch E và hộ ông Y B1 Niê liên quan đến tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **BI 551464** do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/4/2012 cho hộ ông Y B1 Niê và bà H’B Ayũn vì ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Đ vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Nguyên đơn, bị đơn và những người tham gia tố tụng khác giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung, xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Đ – Chi nhánh Bắc Đắk Lắk là không có căn cứ nên không chấp nhận đơn kháng cáo của Ngân hàng. Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm không tuyên buộc Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 551464 ngày 05/4/2012 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Y B1 Niê và bà H'B Ayũn để trả lại cho ông Y B Niê và bà Trần Thị Mỹ K là thiếu sót nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa Bản án sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 05/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về nội dung: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Đ – Chi nhánh Bắc Đắk Lắk (gọi tắt là Ngân hàng B) trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng B, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Theo lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, các nhân chứng và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Bà H'G Ayũn, bà H'R Ayũn, ông Y G1 Ayũn, ông Y G2 Ayũn), vào ngày 15/01/1999 hộ gia đình ông Y B1 chuyển nhượng cho ông Y B và bà K 01 thửa đất có diện tích 17.540m^2, tại thời điểm này đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp vào năm 1998. Khi lập hợp đồng chuyển nhượng hai bên viết giấy tay, có xác nhận của Ban tự quản Buôn T, xã E, huyện C và chữ ký của những hộ giáp ranh với thửa đất, bên nhận

chuyển nhượng đã giao đủ vàng 32 chỉ vàng 97% và bên chuyển nhượng đã bàn giao toàn bộ diện thửa đất nói trên cho ông Y B và bà K sử dụng, canh tác ổn định từ năm 1999 cho đến nay. Khi chuyển nhượng chỉ là đất trống, chưa có tài sản trên đất, nên sau đó gia đình ông Y B đã xây nhà cấp 4, đào giếng và trồng cây cà phê, tiêu và một số loại cây ăn trái khác.

Đến năm 2012, hộ gia đình ông Y B1 Niê đã tự ý làm thủ tục tách thửa toàn bộ đất đai của họ, trong đó có lô đất diện tích 17.540m^2 mà gia đình ông Y B1 Niê đã chuyển nhượng cho ông Y B và bà K nhưng ông Y B và bà K không biết. Riêng lô đất của ông Y B và bà K đang quản lý, sử dụng thì được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **BI 551464**, ngày 05/4/2012 đứng tên hộ ông Y B1 Niê và bà H'B Ayũn.

Đến ngày 12/10/2016 hộ gia đình ông Y B1 đã thế chấp 03 quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho Ngân hàng B – Phòng giao dịch E để vay tiền theo Hợp đồng thế chấp số 01/2016/9069249/HĐBĐ, trong đó có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **BI 551464** là thuộc quyền sử dụng của ông Y B, bà K và đến nay gia đình ông Y B1 Niê vẫn chưa trả được nợ cho Ngân hàng B. Quá trình giải quyết vụ án, hộ gia đình ông Y B1 Niê thừa nhận việc tự ý tách thửa đất đã chuyển nhượng cho ông Y B, bà K và sau đó lại đi thế chấp vay vốn tại Ngân hàng là trái với quy định của pháp luật. Do đó, hộ gia đình ông Y B1 Niê đồng ý làm thủ tục sang tên lại toàn bộ quyền sử dụng đất số **BI 551464** cho ông Y B, bà K, còn khoản vay đối với Ngân hàng B gia đình ông Y B1 Niê tự chịu trách nhiệm trả.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên xác lập vào ngày 15/01/1999 là vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng. Tuy nhiên, gia đình ông Y B1 và vợ chồng ông Y B không có tranh chấp gì, bên nhận chuyển nhượng đã xây nhà cấp 4, đào giếng, trồng cây công nghiệp lâu năm và quản lý, sử dụng thửa đất liên tục từ năm 1999 đến nay. Nay hai bên yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là đúng quy định pháp luật.

[2.2] Xét kháng cáo của Ngân hàng không đồng ý hủy một phần của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 01/2016/9069249/HĐBĐ, ngày 12/10/2016 giữa Ngân hàng B- Phòng giao dịch E và hộ gia đình ông Y B1 đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **BI 551464** ngày 05/4/2012 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Y B1 Niê và bà H'B Ayũn, thì thấy: Như đã phân tích tại tiểu mục [2.1] nêu trên thì thửa đất số 61, tờ bản đồ số 20, diện tích 17.540 m^2 tọa lạc tại Buôn T, xã E, huyện C

có đầy đủ cơ sở để kết luận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là tài sản hợp pháp của vợ chồng ông Y B Niê, bà Trần Thị Mỹ K. Do đó, việc Uỷ ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **BI 551464** ngày 05/4/2012 cho hộ ông Y B1 Niê và bà H'B Ayũn là không đúng đối tượng đang sử dụng đất hợp pháp và ảnh hưởng đến quyền lợi của vợ chồng Y B, bà K.

Mặt khác, tại thời điểm vợ chồng ông Y B1 vay vốn Ngân hàng thì quyền sử dụng đất số **BI 551464** cùng toàn bộ tài sản trên đất đang do gia đình ông Y B đang quản lý, canh tác, sử dụng; hồ sơ của Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng B với hộ gia đình ông Y B1 Niê không có biên bản kiểm tra xem xét thực địa thửa đất có thế chấp. Lẽ ra, trước khi ký kết Hợp đồng tín dụng Ngân hàng phải đến kiểm tra xem thực địa tại thửa đất và xác minh tại chính quyền địa phương để làm rõ ai là người đang quản lý, sử dụng đất hợp pháp mà chỉ căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục đăng ký giao dịch bảo đảm là chưa phù hợp.

Ngoài ra, các thành viên trong hộ gia đình ông Y B1 là bà H'G, H'R, ông Y G1 và ông Y G2 (các con của ông Y B1, bà H'B) cho rằng: Bố mẹ là ông Y B1 và bà H'B dùng tài sản chung của hộ gia đình để thế chấp vay vốn Ngân hàng thì họ không được biết và không đồng ý, đồng thời họ cũng không ký bất kỳ loại giấy tờ gì có liên quan đến việc vay tiền tại Ngân hàng nên họ cho rằng ông Y B1 và bà H'B tự ý giả mạo chữ ký của họ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành trưng cầu giám định chữ ký "*tên*" của những người liên quan trong Hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2016 giữa bên ủy quyền là các ông (bà) H'G Ayũn; H'R Ayũn; Y G1 Ayũn; Y G2 Ayũn và bên được ủy quyền là ông Y B1 Niê và bà H'B Ayũn. Tại kết luận giám định số 31/PC54, ngày 20/03/2018 của Phòng kỹ thuận hình sự - Công an tỉnh Đắk Lắk kết luận: Chữ viết có nội dung "***H'G***", "***Y G2***" và "***H'R***" trong các bản mẫu chữ viết do Tòa án thu thập và chữ viết "***G***", "***G2***" và "***R***" trong hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2016 không phải là do những người này viết và ký ra. Như vậy, có đủ cơ sở để kết luận các thành viên trong hộ gia đình còn lại là H'G, H'R và Y G2 không ký vào Hợp đồng ủy quyền ngày 13/10/2016, để ủy quyền cho ông Y B1 và bà H'B thực hiện việc thế chấp tài sản của hộ gia đình với ngân hàng. Về mặt thời gian, Hợp đồng thế chấp là vào ngày 12/10/2016; trong khi Hợp đồng ủy quyền là ngày 13/10/2016. Như vậy là việc ủy quyền diễn ra sau khi đã có hợp đồng thế chấp là không hợp lý. Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy một phần Hợp đồng thế chấp số 01/2016/9069249/HĐBĐ, ngày 12/10/2016 giữa Ngân hàng Đ - Chi nhánh Bắc Đắk Lắk – Phòng giao dịch E và hộ ông Y B1 Niê đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, có

giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số **BI 551464**, thửa số 61, tờ bản đồ số 20, có diện tích 17.540m2, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/4/2012 đứng tên hộ ông Y B1 Niê và bà H'B Ayũn là có căn cứ.

Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của của Ngân hàng B.

[3] Bản án sơ thẩm đã tuyên hủy hợp đồng thế chấp nhưng không tuyên buộc Ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BI 551464 cho ông Y B Niê và bà Trần Thị Mỹ K là thiếu sót nên sửa Bản án sơ thẩm tuyên bổ sung là phù hợp.

[4] Về án phí: do kháng cáo không được chấp nhận nên Ngân hàng B phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Xét quan điểm của Kiểm sát viên có nhận định như Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Đ – Chi nhánh Bắc Đắk Lắk - Phòng giao dịch E.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 05/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar.

Tuyên xử:

- Chấp nhận đơn yêu cầu khởi kiện và một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là ông Y B Niê, bà Trần Thị Mỹ K.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H'G Ayũn, bà H'R Ayũn, ông Y G1 Ayũn, ông Y G2 Ayũn.

[1] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 15/01/1999 giữa ông Y B1 Niê bà H'B Ayũn và ông Y B Niê bà Trần Thị Mỹ K đối với thửa đất tọa lạc tại Buôn T, xã E, huyện C, đã được Ủy ban nhân

dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số BI 551464, thửa số 61, tờ bản đồ số 20, diện tích 17.540m^2, ngày 05/4/2012 đứng tên hộ ông Y B1 Niê và bà H'B Ayũn.

Thửa đất có vị trí, tứ cận như sau: Phía Đông giáp thửa số 62 (*đất ông A Ma K*) - cạnh dài 206m; Phía Tây giáp thửa đất số 58, thửa 59 - cạnh dài 42m*;* Phía Nam giáp thửa đất số 77 (*đất ông AMa T*) - cạnh dài 78m và Phía Bắc giáp suối, cạnh dài 76m.

Trên đất có các loại tài sản như sau: 01 căn nhà cấp 4, xây dựng năm 2007; 01 giếng đào, đường kính 1,2m, sâu 13m, đào năm 2000; 01 giếng khoan năm 2010, lỗ khoan 100mm, sâu 75m; 01 ao cá, đào năm 2007, rộng 8,5m; dài 24m, sâu khoảng 2m; Cây trồng trên đất gồm: 1.700 cây cà phê; trong đó có: 1000 cây loại A, 500 cây loại B, 200 cây loại C; 30 cây tiêu trồng năm 2012, trong đó ó 15 cây loại A, 15 cây loại B; 100 cây tiêu trồng năm 2016, trong đó có 50 cây loại A, 50 cây loại B; 100 cây tiêu trồng năm 2017, trong đó 50 cây loại A, 50 cây loại B; 30 cây keo trồng năm 2012; 200 cây keo trồng năm 2016; 140 cây muồng trồng năm 2012; 01 cây mận trồng năm 2007; 01 cây ổi trồng năm 2015; 05 cây đu đủ trồng năm 2015; 30 cây chuối kinh doanh; 01 bụi tre trồng năm 2012; 03 cây bơ trồng năm 2016; 03 cây xoài trồng năm 2012; 01 cây gỗ cà chích, 04 cây gỗ sao.

[2] Hộ gia đình ông Y B1 Niê và ông Y B Niê, bà Trần Thị Mỹ K có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên, đổi chủ đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **BI 551464**, thửa số 61, tờ bản đồ số 20, diện tích 17.540m^2, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/4/2012 đứng tên hộ ông Y B1 Niê và bà H'B Ayũn.

[3] Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất số 01/2016/9069249/HĐBĐ, ngày 12/10/2016 giữa Ngân hàng Đ - Chi nhánh Bắc Đắk Lắk – Phòng giao dịch E với hộ ông Y B1 Niê đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **BI 551464**, thửa số 61, tờ bản đồ số 20, có diện tích 17.540m^2, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/4/2012 mang tên hộ ông Y B1 Niê và bà H'B Aỹun.

[4] Buộc Ngân hàng Đ - Chi nhánh Bắc Đắk Lắk – Phòng giao dịch E trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số **BI 551464**, thửa số 61, tờ bản đồ số 20, có diện tích 17.540m^2, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 05/4/2012 mang tên hộ ông Y B1 Niê và bà H'B Ayũn cho ông Y B Niê, bà Trần Thị Mỹ K.

[5] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn và một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ngân hàng Đ - Chi nhánh Bắc Đắk Lắk - Phòng giao dịch E phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí mà Ngân hàng đã nộp theo biên lai thu số 6713 ngày 13/7/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C. Như vậy, Ngân hàng đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M’gar;
- Chi cục THS.DS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr