

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: **183/2019/DS - PT**

Ngày: 03/10/2019

“V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Phước Thanh

Các thẩm phán Ông Trương Công Thi

Bà Lê Thúy Cầu

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Ông Đinh Văn Chánh, Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 138/2019/TLPT-DS ngày 08 tháng 3 năm 2019 về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 16, 20 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1199/2019/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Vợ chồng ông Y, bà H; cùng trú tại: Buôn A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. *Người đại diện theo ủy quyền của bà H:* Ông Y (*Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2019*) - Có mặt.

Người bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn: Luật sư Phạm Ngọc T- Văn phòng luật sư T- Có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Trần Phước Đ; trú tại: Số 39 đường L, tổ dân phố 2, thị trấn

Q3, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông **Tô Tiên D**; trú tại: số 55 Đường M, phường T1, thành phố B (*Văn bản ủy quyền ngày 17/7/2017*) - Có mặt.

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phan Khắc H1**; chức vụ: Phó giám đốc Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk. (*Văn bản ủy quyền ngày 16/8/2017*) – Vắng mặt.

2. Văn phòng công chứng ĐA; địa chỉ: số 38 N1, phường T3, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. *Người đại diện theo ủy quyền:* Bà **Đặng Thanh Q**; trú tại: số 36 đường N1, phường T3, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (*Văn bản ủy quyền ngày 14/6/2017*) – Xin xét xử vắng mặt.

3. Ngân hàng thương mại cổ phần P; trụ sở: số 35 đường H6, quận H7, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đặng Hải P**, chức vụ: Giám đốc Phòng giao dịch Thành phố B - Chi nhánh Ngân hàng thương mại cổ phần P Đắk Lắk; địa chỉ: số 27 đường Q4, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (*Văn bản ủy quyền ngày 19/4/2018*) – Có mặt.

4. Ông Trần Đ1 (*Tên khác: Sáu*); trú tại: số 37 Đường L, tổ dân phố 2, thị trấn Q3, huyện C, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Thu Q1 (*Vợ ông Đ*); trú tại: số 39 Đường L, tổ dân phố 2, thị trấn Q3, huyện C, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Q1: Ông **Tô Tiên D**; trú tại: số 55 Đường M, phường T1, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (*Văn bản ủy quyền ngày 24/7/2018*) – Có mặt.

6. Chị H2;

7. Anh Y1;

Cùng trú tại: Buôn A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. *Người đại diện theo ủy quyền của chị H2, anh Y1:* Ông **Phạm Ngọc T2**; địa chỉ: số 87/1 đường N, xã H3, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (*Văn bản ủy quyền ngày 19/7/2017*) – Có mặt.

*** Người kháng cáo:** Ngân hàng thương mại cổ phần P và ông Trần Phước Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn vợ chồng ông Y, bà H (Viết tắt vợ chồng ông Y) trình bày:

Năm 2015, vợ chồng ông Y vay 600.000.000 đồng gốc của Ngân hàng N - Chi nhánh huyện K, Đắk Lắk, khi vay có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*Viết tắt GCNQSDĐ*) số AK 564004 do UBND huyện K cấp ngày 18/8/2008 cho hộ bà H, là các thửa đất số 9, 10, 145, 146, 147, 178, 180, 181, 182, tờ bản đồ số 06 và số 11, tổng diện tích 25.580m², tọa lạc tại Buôn A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Khoảng tháng 12/2015, bà Vũ Tố Q2 dùng tiền của bà Q2 trả nợ thay cho vợ chồng ông Y 660.000.000 đồng vào NGÂN HÀNG N - Chi nhánh huyện K. Lúc này, bà Q2 là người giữ GCNQSDĐ số AK 564004 nói trên nhưng bà Q2 bắt buộc vợ chồng ông Y phải ký nợ thêm 200.000.000 đồng là chi phí sang tên bìa đỏ cho bà Q2, việc thỏa thuận này không có giấy tờ gì nên không cung cấp được cho Tòa án. Vợ chồng ông Y đồng ý ký vào giấy vay của bà Q2 tổng cộng 860.000.000 đồng và số tiền này đã được giải quyết trong vụ án trước đây bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2016/QĐST-DS ngày 20/4/2016, của Tòa án nhân dân huyện K. Hiện nay vợ chồng ông Y còn nợ bà Q2 số tiền 860.000.000 đồng. Quá trình bà Q2 giao dịch như thế nào nhưng sau này người giữ GCNQSDĐ số AK 564004 của hộ bà H là bà Thu (*Không biết rõ họ tên và không biết địa chỉ của bà Thu*) và bà Thu là người chuyên nhận dịch vụ đảo hạn ngân hàng. Do bà Thu đang giữ bìa đỏ của vợ chồng ông Y nên bà Thu gây áp lực, ép buộc vợ chồng ông Y chuộc lại bìa đỏ. Bà Thu gọi điện thoại cho vợ chồng ông Y bảo đi vay tiền của ông Trần Đ1 (*Tên gọi khác là Sáu*), rồi đưa tiền này cho bà Thu để chuộc lại bìa đỏ. Khi đến gặp ông Đ1 và bà Thu, ông Đ1 ép buộc vợ chồng ông Y ra Văn phòng Công chứng ĐA để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*Viết tắt HĐCNQSDĐ*) cho ông Trần Phước Đ (*Là con trai của ông Trần Đ1*). Vợ chồng ông Y không đồng ý, vì biết giá trị đất và tài sản trên đất thực tế cao hơn 250.000.000 đồng nhưng ông Đ1 nói đây chỉ là hợp đồng giả cách để đi vay ngân hàng giúp cho vợ chồng ông Y và hứa sẽ viết 01 bản cam kết rằng việc chuyển nhượng này không có thật mà chỉ làm giả để đi vay tiền giúp nên vợ chồng ông Y mới đồng ý ký vào HĐCNQSDĐ số 8266 quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2016 tại Văn phòng công chứng ĐA giữa vợ chồng ông Y với ông Trần Phước Đ. Tuy nhiên, đến nay ông Đ1 không chịu viết giấy cam kết cho vợ chồng ông Y.

Khi lập HĐCNQSDĐ tại Văn phòng công chứng ĐA ngày 24/8/2016, người nhận chuyển nhượng đất là ông Trần Phước Đ không có mặt nhưng công chứng viên vẫn lập hợp đồng và ký xác nhận công chứng; lúc này chỉ có mặt ông Đ1 nhưng ông Đ1 không ký; vợ chồng ông Y và 02 con là chị H2, anh Y1 có ký trong hợp đồng (*Vợ chồng ông Y có đơn yêu cầu Tòa án trích xuất hình ảnh camera tại Văn phòng công chứng ĐA vào ngày 24/8/2016 nhưng sau đó có đơn rút yêu cầu*). Công chứng xong ông Đ1 mới đưa số tiền 250.000.000 đồng cho bà H4, rồi bà H4 đưa tiền lại cho bà Thu. Khoảng 02 ngày sau, bà H4 nói vợ chồng ông Y qua 01 quán cà phê ở thị xã B1,

tỉnh Đắk Lắk để viết Hợp đồng vay tiền ngày 19/8/2016 nội dung vợ chồng ông Y vay 250.000.000 đồng của ông Trần Đ1, hai bên thỏa thuận miệng viết lùi ngày để phù hợp với HĐCNQSDĐ. Khi lập hợp đồng vay không có mặt ông Trần Đ1 nên ông Đ1 không ký vào giấy vay; bà H4 là người viết giấy vay đồng thời ký là người làm chứng. Sau khi lập HĐCNQSDĐ, ông Đ1 đi làm thủ tục để tách GCNQSDĐ số AK 564004 thành 03 GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 19/01/2017 cho ông Trần Phước Đ, gồm: GCNQSDĐ số CG 232464, gồm thửa số 9 diện tích 895m² và thửa số 10 diện tích 7.555m², thuộc tờ bản đồ số 11; GCNQSDĐ số CG 232465, gồm thửa số 180 diện tích 1.215m², thửa số 181 diện tích 4.640m² và thửa số 182 diện tích 640m², thuộc tờ bản đồ số 6; GCNQSDĐ số CG 232466, gồm thửa số 145 diện tích 4.050m², thửa số 146 diện tích 1.745m², thửa số 147 diện tích 1.430m² và thửa số 178 diện tích 1.760m², thuộc tờ bản đồ số 6. Tổng diện tích 03 GCNQSDĐ là 23.930m². Trước đó, tổng diện tích ban đầu là 25.580m², ngày 23/7/2010 vợ chồng ông Y có chuyển nhượng diện tích 1.650m² tại thửa số 10, tờ bản đồ số 11 cho ông Phạm H5 nên tổng diện tích còn lại trong GCNQSDĐ số AK 564004 là 23.930m².

Vợ chồng ông Y thừa nhận chữ ký trong HĐCNQSDĐ ngày 24/8/2016 và Hợp đồng vay ngày 19/8/2016 nói trên là của vợ chồng ông Y và 02 con Y1 và H2. Vợ chồng ông Y cho rằng chữ ký viết họ tên Y, H và điểm chỉ (*Dấu vân tay*) tại Giấy nhận tiền sang nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất lập ngày 24/8/2016 (BL 49) là tài liệu ông Đ giao nộp cho Tòa án không phải là chữ ký viết họ tên, điểm chỉ của vợ chồng Y, đồng thời có đơn yêu cầu trưng cầu giám định. Tại kết luận giám định chữ ký và dấu vân tay số 64/PC54 ngày 14/9/2017, của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đắk Lắk (BL.161) xác định "*Chữ ký trong Giấy nhận tiền sang nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 24/8/2016 so với chữ ký của Y, H là cùng một người ký và viết ra, còn dấu vân tay không đủ đặc điểm làm mẫu so sánh nên không tiến hành giám định được*". Mặc dù, kết luận giám định về dấu vân tay không đủ đặc điểm để tiến hành giám định nhưng vợ chồng ông Y không yêu cầu giám định lại dấu vân tay vì kết luận giám định đã xác định chữ ký là của vợ chồng ông Y. Hơn nữa, quá trình giao dịch vợ chồng ông Y cũng không nhớ rõ có ký, điểm chỉ vào giấy nào không. Tuy nhiên, vợ chồng ông Y cho rằng chữ số "1" và chữ viết "*Một tỉ*" tại dòng thứ 9, 10 tính từ dưới lên là được viết chen vào nên yêu cầu giám định chữ số và chữ viết có phải được chen thêm? Tại Kết luận giám định số 469/C54-P5 ngày 12/12/2017, của Viện khoa học hình sự Tổng cục cảnh sát, kết luận: Chữ số "1" trong số "*1.270.000.000 đ*" và chữ viết "*Một tỉ*" trong chữ "*Một tỉ hai trăm bảy mươi triệu đồng chẵn*" trong Giấy nhận tiền sang nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 24/8/2016 đã bị viết chen thêm; số ban đầu là "*270.000.000 đ*", chữ ban đầu là "*Hai trăm bảy mươi triệu đồng chẵn*" (BL 376). Vợ chồng ông Y xác định Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2016 chỉ là hợp đồng giả cách để che giấu 01 hợp đồng vay 250.000.000 đồng. Lý do có sự chênh lệch từ số tiền 250.000.000 đồng trong hợp đồng vay ngày 19/8/2016 với số tiền thực tế 270.000.000 đồng trong Giấy nhận tiền sang nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 24/8/2016 là vì vợ chồng ông Y, vay của ông Đ1 250.000.000 đồng để đưa tiền này cho bà Thu, còn 20.000.000 đồng chênh lệch là chi phí làm GCNQSDĐ cho ông Đ theo lời ông Đ1 nói, nên khi lập Giấy nhận tiền ngày 24/8/2016 mới ghi thành 270.000.000 đồng. Vợ chồng ông Y không nhận 1.270.000.000 đồng và 270.000.000 đồng nào từ ông Đ1, ông Đ. Ngoài ra, vợ chồng ông Y thừa nhận còn có quan hệ vay 80.000.000 đồng của ông Đ1 để trả cho việc thi hành án một bản án dân sự của vợ chồng ông Y. Nay ông Đ1 không yêu cầu gì đối với khoản vay 80.000.000 đồng này thì vợ chồng ông Y cũng không có ý kiến, yêu cầu gì, đề nghị Tòa án không xem xét.

Từ sau khi ký HDCNQSDĐ ngày 24/8/2016 đến nay, vợ chồng ông Y, vẫn là người quản lý, sử dụng toàn bộ diện tích đất tranh chấp. Trên diện tích này, vợ chồng ông Y trồng 1 ha cà phê từ năm 2007 (*khoảng trên 1.000 cây cà phê*), năm 2015 trồng thêm khoảng 500 trụ tiêu, còn lại là bơ, sầu riêng, mít, xoài, chanh, chuối và hoa màu; sau ngày 24/8/2016 là ngày lập HDCNQSDĐ, vợ chồng Y vẫn tiếp tục tạo lập thêm tài sản trên đất gồm nhiều loại cây trồng như hồ tiêu, cà phê,...Sau khi đo đạc kỹ thuật diện tích đất tranh chấp đã có sự chênh lệch diện tích trong HDCNQSDĐ ngày 24/8/2016 từ 23.930 m² nay chỉ còn trong thực tế là 15.389,5m². Tại buổi đo đạc ngày 06/10/2017, vợ chồng ông Y và ông Trần Đ1 (*Bố của bị đơn*) có mặt đã chỉ mốc giới vị trí đất để Công ty đo đạc tiến hành đo đạc. Vợ chồng ông Y đồng ý kết quả đo đạc kỹ thuật ngày 06/10/2017 của Công ty đo đạc là đúng mốc giới do các bên chỉ và không yêu cầu Tòa án làm rõ lý do việc biến động diện tích đất nói trên.

Vợ chồng ông Y cho rằng ông Đ1 và ông Đ lợi dụng vợ chồng ông bà là người dân tộc thiểu số, hạn chế về hiểu biết pháp luật, điều kiện kinh tế khó khăn cần vay tiền nên ông Đ1 và ông Đ bằng thủ đoạn lừa dối, ép buộc vợ chồng ông bà ký HDCNQSDĐ với cam kết để ông Đ đứng tên GCNQSDĐ vay vốn ngân hàng được nhiều, sau đó chuyển tên lại cho vợ chồng ông bà nhưng lại chiếm đoạt tài sản của vợ chồng ông bà. Do HDCNQSDĐ là giả tạo, nhằm che dấu hợp đồng vay tiền giữa vợ chồng Y với ông Đ1, hai bên không bàn giao đất trên thực tế, giá trị thực của tài sản chuyển nhượng (*Hơn 2.000.000.000 đồng*) cao hơn nhiều so với giá trị viết trong HDCNQSDĐ (*chỉ 270.000.000 đồng*).

Ngoài ra, vợ chồng ông Trần Phước Đ, bà Nguyễn Thị Thu Q1 đã thế chấp 03 GCNQSDĐ số CG 232464, CG 232465, CG 232466 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 19/01/2017 tại Ngân hàng thương mại cổ phần P - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch Thành phố B. Tại thời điểm Ngân hàng thương mại cổ phần P - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch Thành phố B nhận thế chấp thì vợ

chồng ông Y vẫn đang quản lý, sử dụng đất mà không có ý kiến của vợ chồng ông Y. Do đó, vợ chồng ông Y, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8266 quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2016 giữa ông Y, bà H, chị H1, anh Y1 với ông Trần Phước Đ là vô hiệu và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

+ Hủy 03 GCNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 19/01/2017 cho ông Trần Phước Đ, gồm: GCNQSDĐ số CG 232464, thửa số 9, 10, tờ bản đồ số 11; GCNQSDĐ số CG 232465, thửa số 180, 181, 182, tờ bản đồ số 6; GCNQSDĐ số CG 232466, thửa số 145, 146, 147, 178, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại thị trấn K, huyện K, Đắk Lắk.

+ Yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9008115/HĐBĐ ngày 21/02/2017 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần P - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch thành phố B với ông Trần Phước Đ, bà Nguyễn Thị Thu Q1 là vô hiệu.

Trong trường hợp Tòa án tuyên HĐCNQSDĐ vô hiệu thì hai bên trả lại cho nhau những gì đã nhận; vợ chồng ông Y đồng ý trả lại cho bị đơn ông Đ 250.000.000 đồng là số tiền thực tế đã vay nhưng viết giấy nhận tiền sang nhượng đất và thêm 20.000.000 đồng là tiền thỏa thuận vợ chồng Y chịu chi phí dịch vụ làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ, còn đất và tài sản trên đất vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng ông Y.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì vợ chồng ông Y không đồng ý.

Trong quá trình giải quyết vụ án, vợ chồng ông Y yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn tổng cộng 79.300.000 đồng, gồm ngày công lao động bị mất; chi phí đi lại tham gia tố tụng; chi phí thuê luật sư bảo vệ, tiền tổn thất tinh thần và các khoản tạm ứng án phí, tạm ứng chi phí giám định, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; nhưng ngày 11/4/2018 (BL 474) đã có đơn xin rút các yêu cầu này.

Theo đơn phản tố đề ngày 28/7/2017(Ngày nhận đơn 14/8/2017) và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Phước Đ là ông Tô Tiến D trình bày:

Ông Trần Phước Đ là con trai ông Trần Đ1. Ngày 24/8/2016, ông Đ có nhận chuyển nhượng của hộ ông Y các thửa đất số 9, 10, 145, 146, 147, 178, 180, 181, 182, tờ bản đồ số 06 và 11 theo GCNQSDĐ số AK 564004 do UBND huyện K cấp ngày 18/8/2008 cho hộ bà H Niê Hra, đất tọa lạc tại Buôn A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích chuyển nhượng là 23.930 m² đất nông nghiệp và toàn bộ tài sản trên đất gồm khoảng 1.200 cây cà phê, 500 tiêu, 10 cây bơ, 12 cây sầu riêng, 02 hồ nước;

giá trị hợp đồng chuyển nhượng 250.000.000 đồng. Hai bên có lập Giấy nhận tiền sang nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 24/8/2016 nội dung vợ chồng ông Y nhận của ông Đ 1.270.000.000 đồng là giá trị thực tế của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng do số tiền này nếu ghi trong hợp đồng sẽ chịu thuế lớn nên hai bên thống nhất giá trị hợp đồng là 250.000.000 đồng. Giấy nhận tiền này do bà Đặng Thị Kim Y viết giùm ông Đ. Tại Văn phòng công chứng ĐA, khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2016 có mặt đầy đủ ông Trần Đ1, ông Trần Phước Đ, vợ chồng ông Y và 02 người con H2 và Y1, họ đã tự nguyện ký vào hợp đồng trước mặt công chứng viên theo đúng quy định pháp luật. Sau đó, ông Đ1 và ông Đ làm thủ tục tách GCNQSDĐ số AK 564004 đứng tên hộ bà H thành 03 GCNQSDĐ số CG 232464, CG 232465, CG 232466 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 19/01/2017 cho ông Trần Phước Đ. Ông Đ không biết gì về Hợp đồng vay 250.000.000 đồng ngày 19/8/2016 do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án, cũng không biết bà Thu, ông Lợi, ông Hiền bà H4 là ai.

Nguồn gốc của số tiền 1.270.000.000 đồng giá trị HĐCNQSDĐ là tiền của ông Đ chứ không phải tiền vợ chồng ông Y vay của ông Đ1. Trong 1.270.000.000 đồng có tiền của ông Đ 1.250.000.000 đồng và tiền ông vay của ông Đ1 20.000.000 đồng.

Ông Đ không đồng ý với việc nguyên đơn cho rằng chữ số “1” trong số “1.270.000.000đ” và chữ viết “Một tỉ” trong chữ “Một tỉ hai trăm bảy mươi triệu đồng chẵn” tại Giấy nhận tiền sang nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất lập ngày 24/8/2016 là các chữ được viết chèn thêm, thực chất số tiền ghi trong giấy nhận tiền này là 270.000.000 đồng chứ không phải 1.270.000.000 đồng; bởi lẽ, vợ chồng ông Y đã ký vào giấy nhận tiền nói trên và đã nhận đủ số tiền 1.270.000.000 đồng của ông Đ.

Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ có thỏa thuận bằng miệng với vợ chồng ông Y, việc ông Đ để cho nguyên đơn thu hoạch xong vụ mùa năm 2016 sẽ giao lại diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Đ, nội dung thỏa thuận này không lập giấy tờ gì. Nhưng từ đó đến nay vợ chồng ông Y không chịu giao đất và tài sản trên đất cho ông Đ nên vợ chồng ông Y vẫn là người quản lý, sử dụng diện tích đất 23.930 m² của ông Đ.

Ông Đ không đồng ý việc vợ chồng ông Y tự ý trồng thêm các loại cây trồng từ sau khi lập HĐCNQSDĐ ngày 24/8/2016. Ông Đ đã yêu cầu nguyên đơn không được trồng thêm nhưng nguyên đơn vẫn tự ý trồng, việc yêu cầu này chỉ nói miệng, không lập văn bản gì, cũng không yêu cầu chính quyền địa phương can thiệp, ngăn chặn nên ông Đ không có tài liệu, chứng cứ gì giao nộp cho Tòa án về việc này.

Ngày 21/02/2017, vợ chồng ông Trần Phước Đ, bà Nguyễn Thị Thu Q1 có thể chấp quyền sử dụng đất gồm 03 GCNQSDĐ số CG 232464, CG 232465, CG 232466

do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cùng ngày 19/01/2017 đứng tên ông Trần Phước Đ và toàn bộ tài sản trên đất cho Ngân hàng thương mại cổ phần P - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch Thành phố B để vay số tiền 1.200.000.000 đồng. Việc thế chấp này là hợp pháp vì đất đứng tên ông Trần Phước Đ và tại thời điểm thế chấp đất không có tranh chấp và Ngân hàng có xuống kiểm tra, thẩm định tài sản. Đến nay, việc thế chấp trên vẫn đang tồn tại và hợp đồng tín dụng chưa đến hạn thanh toán (*Ngày 23/12/2018 đến hạn thanh toán*). Ông Đ, bà Q1 và ông Đ1 không nói cho Ngân hàng biết nội dung thỏa thuận bằng miệng giữa ông Đ với vợ chồng ông Y về việc để cho vợ chồng ông Y thu hoạch xong vụ mùa năm 2016 thì mới giao lại diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông Đ.

Nay vợ chồng ông Y khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2016 vô hiệu thì ông Đ không đồng ý. Bởi lẽ, diện tích đất này vợ chồng ông Y đã chuyển nhượng cho ông Đ là tự nguyện, hợp pháp; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng và có chữ ký của đầy đủ thành viên gia đình ông Y, bà H, chị H2 và anh Y1; ông Đ đã trả đủ 1.270.000.000 đồng cho vợ chồng ông Y; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 21/02/2017 giữa vợ chồng ông Đ với Ngân hàng thương mại cổ phần P - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch Thành phố B là ngay tình, hợp pháp.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2016 chỉ lập trên giấy tờ, khi đến xem đất trên thực địa để lập HĐCNQSDĐ, vợ chồng ông Y có chỉ vị trí, mốc giới đất nhưng không tiến hành đo đạc cụ thể. Hai bên vẫn chưa bàn giao đất trên thực tế nên hiện nay vợ chồng ông Y vẫn đang quản lý, sử dụng diện tích đất này. Sau khi đo đạc kỹ thuật diện tích đất tranh chấp đã có sự chênh lệch rất lớn giữa diện tích thực tế sử dụng với diện tích đất trong HĐCNQSDĐ ngày 24/8/2016 và 03 GCNQSDĐ số CG 232464, CG 232465, CG 232466 đứng tên ông Trần Phước Đ, từ tổng diện tích 23.930 m² nay chỉ còn trong thực tế sau khi đo đạc là 15.389,5 m². Yêu cầu Tòa án làm rõ lý do có sự biến động diện tích này.

Đối với trình tự, thủ tục cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 232464, CG số 232465, CG số 232466 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cho ông Trần Phước Đ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2016 giữa vợ chồng ông Y, chị H2, anh Y1 với ông Trần Phước Đ, thì bị đơn tin tưởng vào tính hợp pháp trong trình tự, thủ tục cấp GCNQSDĐ của các cơ quan có thẩm quyền, việc chỉnh lý biến động diện tích đất là thuộc trách nhiệm của các cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ. Ông Đ không biết về các thủ tục cấp đổi bìa đỏ của Sở Tài nguyên và Môi trường nên không yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường phải đo đạc, kiểm tra biến động diện tích đất. Khi chỉ mốc giới để tiến hành đo đạc kỹ thuật và xem xét, thẩm định tại chỗ, bị đơn tin tưởng vào nguyên đơn và các cơ quan có thẩm quyền, nên việc vị trí và diện tích đất có biến động bị đơn đề nghị Tòa án

xem xét, giải quyết theo quy định pháp luật.

Quá trình giải quyết, ông Đ có đơn kiện phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2016 giữa ông Y, bà H, chị H2, anh Y1 với ông Trần Phước Đ.

+ Buộc ông Y, bà H, bà H2, ông Y1 trả lại toàn bộ diện tích đất 23.930 m² và tài sản gắn liền trên đất cho ông Trần Phước Đ, theo 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 232464, CG 232465, CG 232466 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 19/01/2017 cho ông Trần Phước Đ, đất tọa lạc tại Buôn A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Trong trường hợp HĐCNQSDĐ ngày 24/8/2016 bị tuyên vô hiệu, ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng CNQSDĐ vô hiệu. Do nguyên đơn là người có lỗi, bị đơn không có lỗi nên bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại giá trị HĐCNQSDĐ 1.270.000.000 đồng, cùng với giá trị gia tăng của đất theo giá thị trường và giá trị tài sản trên đất vào thời điểm giao kết hợp đồng gồm 1.200 cây cà phê đang kinh doanh, 500 trụ tiêu, 10 cây Gòn, 12 cây sầu riêng, 02 hồ nước.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng ĐA là bà Đặng Thanh Q trình bày:

Ngày 24/8/2016, Văn phòng công chứng ĐA nhận được yêu cầu công chứng của vợ chồng ông Y và ông Trần Phước Đ về việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo GCNQSDĐ số AK 564004, thửa số 9,10, 145, 146, 147, 178, 180, 181, 182, tờ bản đồ số 06 và 11, tổng diện tích 25.580m² do UBND huyện K cấp ngày 18/8/2008 cho hộ bà H, đất tọa lạc tại Buôn A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Văn phòng công chứng đã yêu cầu các bên xuất trình các giấy tờ liên quan như chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu, bản gốc GCNQSDĐ. Nhận thấy, đã đầy đủ tính pháp lý; các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái với đạo đức xã hội; trước và sau thời điểm công chứng hợp đồng, Văn phòng công chứng ĐA không nhận được bất kỳ thông tin ngăn chặn của cá nhân, tổ chức nào đối với tài sản nói trên. Do đó, Văn phòng công chứng ĐA đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8266 quyển số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2016 giữa vợ chồng ông Y, bà H, chị H2, anh Y1 với ông Trần Phước Đ theo yêu cầu của các bên. Nay vợ chồng ông Y yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8266 quyển số 08 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2016 là vô hiệu thì Văn phòng công chứng ĐA không đồng ý vì Văn phòng công chứng ĐA đã công chứng HĐCNQSDĐ nói trên đúng với quy định pháp luật.

Đối với các yêu cầu khác của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và các

vấn đề khác trong vụ án, Văn phòng công chứng ĐA không có ý kiến gì.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk là ông Phan Khắc H1 trình bày:

Về nguồn gốc đất: Hộ bà H được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 564004 ngày 18/8/2008 đối với tổng diện tích 25.580 m², thửa số 9, 10, 145, 146, 147, 178, 180, 181, 182, tờ bản đồ số 06 và số 11, đất tại thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Trong quá trình sử dụng đất, hộ bà H đã chuyển nhượng diện tích 1.650 m² tại thửa số 10, tờ bản đồ số 11 và được UBND huyện K xác nhận ngày 23/7/2010 tại trang 04 của GCNQSDĐ nói trên, tổng diện tích đất còn lại trong GCNQSDĐ số AK 564004 là 23.930 m².

Ngày 24/8/2016, hộ bà H chuyển nhượng cho ông Trần Phước Đ các thửa đất số 9, 10, 145, 146, 147, 178, 180, 181, 182, tờ bản đồ số 06 và số 11, diện tích 23.930m² đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8266 quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2016 được Văn phòng công chứng ĐA công chứng theo quy định pháp luật.

Ngày 16/12/2016, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K nhận được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà H cho ông Trần Phước Đ, hồ sơ gồm có: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 564004, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8266 quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2016 đã được công chứng. Sau khi kiểm tra hồ sơ, ngày 05/01/2017, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K lập Phiếu chuyển thông tin địa chính để xác định nghĩa vụ tài chính số 22/VPĐK gửi đến Chi cục thuế huyện K. Ngày 10/01/2017, Chi cục thuế huyện K có Thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà đất số 52/2-1/TB-CCT gửi ông Đ và Thông báo nộp thuế thu nhập cá nhân số 52/2-2/TB-CCT gửi bà H. Căn cứ giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước số 0261067 và số 0260982 ngày 10/01/2017 của các hộ trên, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K chuyển hồ sơ trình ký cấp GCNQSDĐ đến Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 19/01/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Phước Đ, gồm: GCNQSDĐ số CG 232464, gồm thửa số 9 diện tích 895m² và thửa số 10 diện tích 7.555m², thuộc tờ bản đồ số 11; GCNQSDĐ số CG 232465, gồm thửa số 180 diện tích 1.215m², thửa số 181 diện tích 4.640m² và thửa số 182 diện tích 640m², thuộc tờ bản đồ số 6; GCNQSDĐ số CG 232466, gồm thửa số 145 diện tích 4.050m², thửa số 146 diện tích 1.745m², thửa số 147 diện tích 1.430m² và thửa số 178 diện tích 1.760m², thuộc tờ bản đồ số 6.

Qua kiểm tra hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, nhận thấy: Việc tiếp nhận và giải quyết thủ tục đúng thẩm quyền quy định tại khoản 2 Điều 60 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một

số điều của Luật Đất đai; Tại thời điểm làm thủ tục chuyển nhượng, hồ sơ đủ điều kiện quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013 như có GCNQSDĐ, đất không có tranh chấp, quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, còn trong thời hạn sử dụng đất; Thành phần hồ sơ đầy đủ theo khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTMT ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về hồ sơ địa chính, gồm: Hợp đồng CNQSDĐ đã có công chứng và GCNQSDĐ đã cấp nêu trên, chứng từ thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Do đó, hộ bà H có đủ điều kiện chuyển nhượng QSDĐ cho ông Đ, việc thụ lý, giải quyết hồ sơ chuyển nhượng QSDĐ của hộ bà H với ông Đ và việc cấp GCNQSDĐ của Sở Tài nguyên và Môi trường là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Đề nghị Tòa án giữ nguyên 03 GCNQSDĐ số CG 232464, CG 232465, CG 232466 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 19/01/2017 cho ông Trần Phước Đ.

Sở Tài nguyên và Môi trường xác định khi thực hiện cấp GCNQSDĐ cho ông Đ, Sở Tài nguyên và Môi trường không tiến hành kiểm tra, đo đạc trên thực địa vì người nhận chuyển nhượng là ông Đ chỉ đề nghị cấp đổi lại GCNQSDĐ theo nội dung của GCNQSDĐ cũ số AK 564004 do UBND huyện K cấp ngày 18/8/2008 cho hộ bà H, mà không có đơn yêu cầu đo đạc lại và xác minh, thẩm định tình hình biến động diện tích đất, nên Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk chỉ cấp GCNQSDĐ cho ông Đ theo GCNQSDĐ cũ số AK 564004.

Tại bản trích đo địa chính thửa đất ngày 24/10/2017 của Công ty TNHH đo đạc - Tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk đo đạc là không đúng vị trí đất như trong bản đồ cũ và mới của huyện K. Theo sơ đồ quản lý đất của huyện K thì chỉ có thửa số 10, tờ bản đồ số 11 là giáp với mặt đường, còn các thửa đất còn lại không giáp đường; nhưng tại trích đo địa chính thửa đất ngày 24/10/2017 lại thể hiện thửa số 10, tờ bản đồ số 11 và các thửa có số cũ 180, 181, 182, 178, 145, 146, 147, tờ bản đồ số 6 đều giáp đường. Như vậy, vị trí các thửa đất đo đạc trong trích đo địa chính thửa đất ngày 24/10/2017 của Công ty TNHH đo đạc - Tư vấn nông lâm nghiệp Đắk Lắk được đo theo việc chỉ mốc giới của các đương sự là không đúng với vị trí trong sơ đồ quản lý đất của huyện K và không đúng với vị trí các thửa đất ông Trần Phước Đ được cấp trong 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Đối với khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu tuyên Hợp đồng CNQSDĐ và Hợp đồng thế chấp QSDĐ vô hiệu không thuộc thẩm quyền của Sở Tài nguyên và Môi trường. Trong trường hợp các bên cố tình làm sai các nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu thì Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ xử lý các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp nói trên theo quy định pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân

hàng thương mại cổ phần P là ông Đặng Hải P trình bày:

Ngày 23/01/2018, vợ chồng ông Trần Phước Đ, bà Nguyễn Thị Thu Q1 có vay của Ngân hàng 1.200.000.000 đồng tiền gốc. Căn cứ Hợp đồng tín dụng số 01/2018/7048987/HĐTD ngày 23/01/2018 giữa ông Trần Phước Đ, bà Nguyễn Thị Thu Q1 với Ngân hàng thương mại cổ phần P - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch Thành phố B, tính đến ngày 08/5/2018 ông Đ, bà Q1 còn nợ tiền gốc 1.200.000.000 đồng và nợ lãi 5.621.918 đồng. Để đảm bảo cho khoản vay, ông Trần Phước Đ, bà Nguyễn Thị Thu Q1 có ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9008115/HĐBĐ ngày 21/02/2017 với Ngân hàng để thế chấp quyền sử dụng đất diện tích đất 23.930m² thuộc 03 GCNQSDĐ số CG 232464, CG 232465, CG 232466 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cùng ngày 19/01/2017 cho ông Trần Phước Đ.

Trước khi Ngân hàng ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất với ông Trần Phước Đ và bà Nguyễn Thị Thu Q1, Ngân hàng có trực tiếp xuống thực địa xem xét, kiểm tra diện tích đất và định giá tài sản thế chấp. Khi Ngân hàng kiểm tra có ông Trần Đ1 (*Là bố của ông Đ*) chỉ mốc giới, ranh giới diện tích đất. Ông Đ1 và ông Đ xác định với Ngân hàng ông Đ là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất nói trên.

Đối với việc ông Đ và ông Đ1 cho rằng sau khi chuyển nhượng đất, ông Đ có thỏa thuận bằng miệng việc để cho vợ chồng ông Y thu hoạch xong vụ mùa năm 2016 thì vợ chồng ông Y sẽ giao lại diện tích đất đã chuyển nhượng cho Ông Đ, thì Ngân hàng xác định người vay là ông Đ không thông báo cho Ngân hàng biết nội dung này nên Ngân hàng không biết gì về thỏa thuận nói trên giữa nguyên đơn và bị đơn. Ông Đ và ông Đ1 chỉ xác định vào thời điểm Ngân hàng nhận thế chấp tài sản của ông Đ thì ông Đ là người quản lý, sử dụng đất và đất không có tranh chấp.

Ngân hàng cho vay dựa trên tài sản đang đứng tên Trần Phước Đ là người quản lý và sử dụng đất, còn việc ông Đ cho người khác thuê lại hoặc cho người khác quản lý, sử dụng thì Ngân hàng không có thông tin. Ngân hàng đã thực hiện cho vay đúng trình tự, quy định của pháp luật, có công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm hợp pháp. Do đó, Ngân hàng không đồng ý với nội dung khởi kiện yêu cầu tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9008115/HĐBĐ ngày 21/02/2017 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần P - Chi nhánh Đắk Lắk - Phòng giao dịch Thành phố B với ông Trần Phước Đ, bà Nguyễn Thị Thu Q1 vô hiệu và không đồng ý yêu cầu hủy 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 232464, CG 232465, CG 232466 do Sở tài nguyên và môi trường cấp cùng ngày 19/01/2017 cho ông Trần Phước Đ. Ngoài ra, Hợp đồng tín dụng ngày 23/01/2018 giữa Ngân hàng với vợ chồng ông Đ, bà Q1 chưa đến hạn thanh toán nên ngân hàng không có yêu cầu gì với khoản vay nói trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đ1 (Tên khác: Sáu) trình bày: Ông Đ1 là bố của ông Trần Phước Đ, ông đồng ý với toàn bộ phần trình bày của bị đơn ông Đ. Ông Đ1 cho rằng việc chuyển nhượng QSDĐ xuất phát từ việc trước đây con trai ông là Trần Phước Đ có cho vợ chồng ông Y vay số tiền 1.270.000.000 đồng, trong đó có 1.250.000.000 đồng là tiền của ông Đ, 20.000.000 đồng là tiền của ông Đ1 cho con trai vay. Khi vay vợ chồng ông Y có thể chấp cho ông Đ 01 GCNQSDĐ số AK 564004 do UBND huyện K cấp ngày 18/8/2008 cho hộ bà H, hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2016 có công chứng và Giấy nhận tiền sang nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 24/8/2016 thể hiện việc vợ chồng ông Y đã chuyển nhượng QSDĐ cho ông Đ với giá 1.270.000.000 đồng. Sau đó, trong quá trình làm thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất trên cho ông Đ, ông Đ1 được biết diện tích đất này đang bị kê biên thi hành án cho bà Vũ Tố Q2, nên ngày 23/11/2016 ông Đ1 phải mang số tiền 1.400.000.000 đồng cho vợ chồng ông Y vay để trả cho bà Q2, thì bà Q2 mới rút yêu cầu thi hành án đối với diện tích đất theo GCNQSDĐ số AK 564004 mà vợ chồng ông Y đã chuyển nhượng cho ông Đ. Từ đó, ông Đ1 mới hoàn tất được thủ tục xin cấp GCNQSDĐ cho ông Đ và ngày 19/01/2017, ông Đ đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk 03 GCNQSDĐ số CG 232464, CG 232465, CG 232466 đối với diện tích đất trên. Ngày 16/8/2018, ông Đ1 cung cấp cho Tòa án bản gốc của Giấy mượn tiền ngày 23/11/2016 có nội dung vợ chồng ông Y vay 1.400.000.000 đồng của ông Đ1 là để chứng minh số tiền 1.400.000.000 đồng là một phần nguồn gốc của việc vợ chồng ông Y nợ tiền của ông Đ1 nên vợ chồng ông Y phải cân trừ nợ cho ông Đ1 và ông Đ bằng quyền sử dụng diện tích đất đang tranh chấp. Trước đây, ông Đ1 chưa cung cấp cho Tòa án là do giấy mượn tiền này ông Đ1 làm thất lạc nay mới tìm thấy. Tuy nhiên, đến ngày 23/8/2018, ông Đ1 xác định khoản vay 1.400.000.000 đồng trên không liên quan gì trong vụ án này và không yêu cầu giải quyết đối với số tiền vay 1.400.000.000 đồng. Ông Đ1 xin rút lại lời trình bày của ông trong biên bản hòa giải ngày 16/8/2018 và biên bản lấy lời khai ngày 20/8/2018 tại Tòa án đối với nội dung Giấy mượn tiền ngày 23/11/2016 có liên quan đến nguồn gốc của HĐCNQSDĐ trong vụ án này. Ông Đ1 nhận thấy việc cung cấp tài liệu này là không cần thiết, đây là khoản vay riêng giữa ông Đ1 và vợ chồng ông Y nên ông xin rút lại bản gốc của Giấy mượn tiền ngày 23/11/2016 đã cung cấp cho Tòa án và sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

Ông Đ1 xác định giá trị thực tế của HĐCNQSDĐ ngày 24/8/2016 giữa vợ chồng ông Y, chị H2, anh Y1 với ông Trần Phước Đ là 1.270.000.000 đồng. Ông và ông Đ đã giao 1.270.000.000 đồng cho vợ chồng ông Y nên hai bên mới lập Giấy nhận tiền sang nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 24/8/2016 có chữ ký của vợ chồng ông Y. Ông không biết gì về Hợp đồng vay 250.000.000 đồng ngày

19/8/2016 do nguyên đơn cung cấp, cũng không biết bà Thu, ông Lợi, bà H4, ông Hiền là ai. HĐCNQSDĐ chỉ lập trên giấy tờ, khi đến xem đất trên thực địa để lập HĐCNQSDĐ thì vợ chồng ông Y có chỉ vị trí, mốc giới đất nhưng không tiến hành đo đạc cụ thể. Hai bên vẫn chưa bàn giao đất trên thực tế nên hiện nay vợ chồng ông Y vẫn đang quản lý, sử dụng diện tích đất này. Tại buổi đo đạc kỹ thuật toàn bộ diện tích đất, ông Đ1 có tham gia và đồng ý với vị trí mốc giới do ông Y chỉ cho Công ty đo đạc.

Vì vậy, ông Đ1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu Q1: Thống nhất với phần trình bày của chồng là ông Trần Phước Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H2, anh Y1 (Con của ông Y, bà H) là ông Phạm Ngọc T2 trình bày:

Chị H2, anh Y1 thống nhất với toàn bộ nội dung khởi kiện của nguyên đơn ông Y, bà H. Đề nghị Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn và bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại bản án dân sự thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 16, 20 tháng 11 năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; Điều 144; Điều 147; khoản 1 Điều 157; Điều 158; khoản 1, khoản 2 Điều 161; Điều 162; khoản 1 Điều 165; Điều 166; Điều 210; Điều 229, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122; Điều 127; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 317; khoản 2 Điều 357; Điều 468; Điều 688; Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2015; các khoản 2, khoản 5 Điều 26; điểm a khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

2. Tuyên xử:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Y, bà H.

Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8266 quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2016 giữa ông Y, bà H Nie Hra, chị H2, anh Y1 với ông Trần Phước Đ là vô hiệu do giả tạo.

Tuyên Hủy giá trị pháp lý của 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 19/01/2017 cho ông Trần Phước Đ, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 232464, thửa số 9, 10, tờ bản đồ số 11; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 232465, thửa số 180,181,

182, tờ bản đồ số 6; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 232466, thửa số 145, 146, 147, 178, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại Buôn A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2017/9008115/HĐBĐ ngày 21/02/2017 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam với ông Trần Phước Đ, bà Nguyễn Thị Thu Q1 là vô hiệu.

2.2. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Phước Đ về việc:

Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8266 quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2016 giữa ông Y, bà H, chị H2, anh Y1 với ông Trần Phước Đ;

Yêu cầu ông Y, bà H, bà H2, ông Y1 trả lại toàn bộ diện tích đất 23.930 m² và tài sản gắn liền trên đất cho ông Trần Phước Đ, theo 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 232464, CG 232465, CG 232466 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp cùng ngày 19/01/2017 cho ông Trần Phước Đ, đất tọa lạc tại Buôn A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Ông Y, bà H có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo đúng diện tích thực tế đang quản lý, sử dụng theo định pháp luật.

2.3. Về xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

2.3.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Y, bà H đối với yêu cầu bị đơn ông Trần Phước Đ phải bồi thường thiệt hại 79.300.000 đồng (Bảy mươi chín triệu ba trăm nghìn đồng).

2.3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của các bên đương sự:

Ghi nhận sự tự nguyện của vợ chồng ông Y, bà H về việc đồng ý trả lại cho ông Trần Phước Đ 270.000.000 đồng tiền gốc.

Buộc ông Y, bà H phải trả 59.909.400 đồng lãi suất cho ông Trần Phước Đ. Tổng số tiền gốc và lãi ông Y, bà H phải trả cho ông Trần Phước Đ là 329.909.400 đồng (*Ba trăm hai mươi chín triệu chín trăm lẻ chín nghìn bốn trăm đồng*).

Áp dụng khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất chậm trả khi có đơn yêu cầu thi hành án.

2.3.3. Bác một phần yêu cầu xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu của bị đơn ông Trần Phước Đ đối với yêu cầu vợ chồng ông Y, bà H phải trả lại 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) giá trị hợp đồng (*Yêu cầu trả 1.270.000.000 đồng, được chấp nhận 270.000.000 đồng, còn*

1.000.000.000 đồng không được chấp nhận).

2.3.4. Bác yêu cầu của bị đơn ông Trần Phước Đ về việc yêu cầu vợ chồng ông Y, bà H phải bồi thường thiệt hại giá trị tài sản tăng lên với số tiền 996.024.180 đồng (Chín trăm chín mươi sáu triệu không trăm hai mươi bốn nghìn một trăm tám mươi đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, về chi phí tố tụng, về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/12/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần P kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa một phần bản án sơ thẩm để tuyên công nhận Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng thương mại cổ phần P với ông Trần Phước Đ, bà Nguyễn Thị Thu Q1.

Ngày 05/12/2018, bị đơn ông Trần Phước Đ kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm để bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và xem xét lại các khoản án phí và chi phí tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Những người kháng cáo không rút, thay đổi hoặc bổ sung kháng cáo. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.

Đại diện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo và hủy bản án sơ thẩm để điều tra làm rõ về số tiền 860 triệu đồng nguyên đơn đã nhận; về việc cầm giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn và hành vi của các đương sự trong vụ án có dấu hiệu của tội phạm nhưng không chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra để xử lý.

Qua nghiên cứu toàn bộ hồ sơ vụ án, thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện ý kiến của những người tham gia tố tụng, người bảo vệ quyền lợi, ý kiến của Kiểm sát viên và sau khi nghị án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo lời khai của nguyên đơn ông Y, bà H thể hiện vợ chồng của nguyên đơn nợ tiền vay NGÂN HÀNG N (Chi nhánh huyện K) và được bà Vũ Tố Q2 dùng tiền của bà Q2 để trả nợ cho ngân hàng NGÂN HÀNG N thay. Sau khi bà Q2 trả nợ thay thì bà Q2 là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 564004 (thửa đất số 9, 10, 145, 146, 147, 178, 180, 181, 182, tờ bản đồ số 06 và số 11, tổng diện tích 25.580m² tọa lạc tại Buôn A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk) do UBND huyện K cấp ngày 18/8/2008 cho hộ nguyên đơn.

Số tiền bà Q2 trả nợ thay cho vợ chồng nguyên đơn ông Y, bà H nêu trên đã

được giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2016/QĐST-DS ngày 20/4/2016 của Tòa án nhân dân huyện K; theo quyết định này thì vợ chồng nguyên đơn ông Y, bà H phải trả cho bà Q2 là 860.000.000 đồng. Quá trình thi hành án đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2016/QĐST-DS ngày 20/4/2016, vợ chồng nguyên đơn ông Y và bà H không có tiền để thi hành án cho bà Vũ Tố Q2 nên ngày 26/4/2016, vợ chồng nguyên đơn ông Y và bà H đã thỏa thuận giao toàn bộ tài sản (trong đó có diện tích 09 thửa đất đang tranh chấp) cho bà Q2 để khấu trừ số tiền phải thi hành án cho bà Q2 nhưng đến ngày 22/12/2016 thì vợ chồng nguyên đơn ông Y, bà H và bà Vũ Tố Q2 có đơn đề nghị hủy việc thỏa thuận ngày 26/4/2016 và cùng ngày 22/12/2016 bà Q2 lập giấy nhận của vợ chồng ông Y số tiền 860 triệu đồng tại cơ quan thi hành án huyện K. Như vậy, vợ chồng nguyên đơn ông Y, bà H đã thi hành án khoản tiền nợ cho bà Q2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 564004 ngày 18/8/2008 phải được trả lại cho vợ chồng nguyên đơn. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án này, nguyên đơn ông Y và bà H khai không rõ nguyên nhân nào mà một người có tên là Thu chiếm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 564004 ngày 18/8/2008 của hộ nguyên đơn để ép buộc, gây áp lực vợ chồng nguyên đơn ông Y, bà H vay tiền ông Trần Đ1 và dẫn đến nguyên nhân nguyên đơn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2016. Lời khai này của nguyên đơn ông Y, bà H là một trong các chứng cứ quan trọng để xác định sự thật khách quan, nguồn gốc của vụ án và làm căn cứ xác định việc vợ chồng ông Y, bà H có bị ép buộc, lừa dối hoặc giả tạo khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2016 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất, lấy lời khai của bà Vũ Tố Q2; không làm rõ việc giao, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 564004 ngày 24/8/2016 trong quá trình thi hành án tại Chi cục thi hành án huyện K và chưa điều tra làm rõ việc giao tiền ngày 22/12/2016 giữa vợ chồng ông Y, bà H với bà Vũ Tố Q2 có giao nhận trên thực tế không; nguồn gốc số tiền 860 triệu đồng mà vợ chồng nguyên đơn ông Y, bà H trả cho bà Q2 ngày 22/12/2016 và số tiền mà vợ chồng ông Y có liên quan đến số tiền đã nhận theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8266 quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2016 hay không.

Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2016 là hợp đồng giả tạo, nhằm che dấu cho hợp đồng vay tiền 250.000.000 đồng vào ngày 19/8/2016 và 20.000.000 đồng làm thủ tục sang tên nhưng hợp đồng vay 250.000.000 đồng vào ngày 19/8/2016 là do nguyên đơn xuất trình, không có chữ ký của người cho vay là ông Đ1 và ông Đ1 cũng không thừa nhận giấy vay này (*ông Đ1 khai không biết gì về hợp đồng vay này*); số tiền 20.000.000 đồng không được bị đơn thừa nhận và nguyên đơn cũng không có chứng cứ chứng minh nhưng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của nguyên đơn để làm

căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 8266 quyền số 08-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/8/2016 vô hiệu là chưa đủ cơ sở.

[2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã ký hợp đồng với Công ty TNHH đo đạc TV nông lâm nghiệp tỉnh Đắk Lắk thực hiện công tác đo vẽ hiện trạng các thửa đất tranh chấp nhưng việc đo đạc dựa trên cơ sở từ việc tự xác định vị trí đất của các đương sự, không có chữ ký xác nhận của chính quyền địa phương, của cơ quan địa chính, các chủ sử dụng đất liền kề và kết quả đo đạc của Công ty TNHH đo đạc TV nông lâm nghiệp tỉnh Đắk Lắk chưa được kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu (*Công văn số 103/STNMT-DĐBĐ&VT ngày 16/01/2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk*) là không đúng quy định tại mục 7 Quyết định số 08/QĐ-BTNMT; Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT và Thông tư số 49/2016/TT-BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường; Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào kết quả đo đạc của Công ty TNHH đo đạc TV nông lâm nghiệp tỉnh Đắk Lắk và cung cấp thông tin của cán bộ địa chính thị trấn K để nhận định cho rằng vị trí đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng thực tế sử dụng để hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đủ căn cứ và không đúng pháp luật.

[3] Sau khi hoàn thành hồ sơ chuyển nhượng và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 232464, CG 232465, CG 232466 ngày 19/01/2017, ông Trần Phước Đ và bà Nguyễn Thị Thu Q1 thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần P (*sau đây gọi tắt là Ngân hàng P*) để vay số tiền 1.200.000.000 đồng. Mặc dù, Ngân hàng thương mại cổ phần P là người thứ ba ngay tình, không có nghĩa vụ kiểm tra tính hợp pháp của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2016 vô hiệu do giả tạo, nhằm che dấu hợp đồng vay tài sản đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng P khi thu hồi nợ vay và việc xác định sự giả tạo của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2016 của bản án sơ thẩm đã thể hiện mục đích chiếm đoạt tài sản của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan như nguyên đơn trình bày. Bên cạnh đó, trong quá trình giải quyết vụ án ông Y, bà H cho rằng việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp là do đe dọa, ép buộc và bị cưỡng bức:

“Bà Thu ép tôi chuộc lại bìu đở bằng cách gây áp lực. Bà Thu gọi điện thoại cho vợ chồng ông Y nói đi vay tiền của ông Trần Đ1 (Tên gọi khác là Sáu), rồi đưa tiền này cho bà Thu để chuộc lại bìu đở. Khi đến gặp ông Đ1 và bà Thu, ông Đ1 đe dọa, ép buộc vợ chồng ông Y ra Văn phòng Công chứng ĐA để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

“Vào ngày 23/8/2016 ông Sáu (Đ1) cùng người nhà đã gọi gia đình chúng tôi từ huyện K qua huyện C thuê phòng trọ ép chúng tôi ở đó và sáng ngày 24/8/2016

mới chở chúng tôi đến văn phòng Công chứng ĐA”;

“Khi ông Đ1 ra Văn phòng công chứng thì tôi không có mặt vì tôi và 02 con của tôi bị người lái xe khóa trong xe ô tô”. Đồng thời, với kết luận giám định số 469/C54-P5 ngày 12/12/2017, của Viện khoa học hình sự Tổng cục cảnh sát, kết luận: Chữ số “1 ” trong số “1.270.000.000đ” và chữ “Một tỉ” trong chữ “Một tỉ hai trăm bảy mươi triệu đồng chẵn” trong Giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 24/8/2016 đã bị viết chèn thêm là có dấu hiệu của tội phạm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra để giải quyết theo quy định tại Điều 151 Bộ luật tố tụng hình sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[4] Với các sai sót nêu trên, cấp phúc thẩm không thể bổ sung được nên chấp nhận kháng cáo của và huỷ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Do kháng cáo được chấp nhận nên những người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và khoản 1, 2 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Phước Đ và Ngân hàng thương mại cổ phần P.

1. Huỷ bản án dân sự thẩm số 18/2018/DS-ST ngày 16, 20 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu”*; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng ông Y, bà H; cùng trú tại: Buôn A, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Trần Phước Đ; trú tại: Số 39 Đường L, tổ dân phố 2, thị trấn Q3, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại theo theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Phước Đ và Ngân hàng thương mại cổ phần P không phải chịu. Hoàn trả cho ông Trần Phước Đ (ông Trần Đ1 nộp thay) số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 011495 ngày 13/12/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk và hoàn trả cho Ngân hàng thương mại cổ

phần P số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 011465 ngày 07/12/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng(1);
- TAND tỉnh Đắk Lắk (1);
- VKSND tỉnh Đắk Lắk (1);
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk (1);
- Những người tham gia tố tụng (7)
- Lưu hồ sơ (1), án văn (1), văn phòng (2).

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

(Đã ký)

Lê Phước Thanh