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

Bản án số: **51**/2021/DS-PT
Ngày 23 – 4 – 2021
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

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 Lê Viết Hòa

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Bình

Bà Lê Hồng Hạnh

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Nam – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước: Ông Đỗ Văn Quyết - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 201/2020/DSPT ngày 21/10/2020 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Do Bản án số 21/2020/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 236/2020/QĐXXPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Thị N, sinh năm 1948; Nơi cư trú: Ấp B, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Điểu K, sinh năm 1969; Nơi cư trú: Ấp B, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

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

- Bà Vũ Thị Hải A – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1964 và bà M Thị X, sinh năm 1971;

(có mặt) cùng đia chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Ông D ủy quyền cho bà X tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng công chứng B; Địa chỉ: Đường H, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh H– Trưởng Văn phòng.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Trường T, sinh năm 1992; Địa chỉ: Ấp H, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- Ngân hàng N (Agribank); Địa chỉ: Đường L, quận B, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc K – Chủ tịch HĐTV

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn N1 – Phó phòng kế hoạch và kinh doanh Ngân hàng N – Chi nhánh B. (có mặt)

- Bà Thị M, sinh năm 1972; Nơi cư trú: Ấp B, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

- Ông Điểu T, sinh năm 1966; Nơi cư trú: Ấp B, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Những người tham gia tố tụng khác:

Người làm chứng:

- Anh Điểu M, sinh năm 1997; Nơi cư trú: Ấp B, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

- Chị Mai Thị Hồng P, sinh năm 1994; Nơi cư trú: Khu phố T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước; Nơi làm việc: Văn phòng công chứng B, Đường H, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (có đơn xin vắng mặt)

Người phiên dịch cho bà Thị N: Ông Điểu B - Nơi công tác: Ban Dân tộc tỉnh Bình Phước; Địa chỉ: Đường T, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. (có mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 04/9/2018, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Điểu K trình bày:

Ông là con rể của bà Thị N, là chồng của bà Thị M. Bà Thị N có diện tích đất 27.656,5m^2 tọa lạc tại ấp B, xã T, thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Bình Phước được UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSD đất) số BX 131050 cho hộ bà Thị N ngày 13/7/2015. Do có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà Thị N có nhờ vợ chồng con gái là Thị M và Điểu K tìm người sang nhượng, bà yêu cầu giá 3.000.000.000 đồng. Sau đó ông Nguyễn Văn D, bà M Thị X có đến thỏa thuận sang nhượng đất và giá là 2.600.000.000 đồng với vợ chồng ông K bà M. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp

tại Ngân hàng N - chi nhánh B vào ngày 14/9/2017 (Bà N ủy quyền cho ông K được vay số tiền 400.000.000 đồng tại hợp đồng tín dụng số 5601-LAV-201704819 ngày 15/9/2017, hạn trả 14/9/2017) nên ngày 13/8/2018 ông K, bà M và bà X có thỏa thuận trả trước 200.000.000 đồng để trả ngân hàng (Gia đình ông K đã có 200.000.000 đồng) để tất toán hợp đồng vay, lấy GCNQSD đất về làm thủ tục chuyển nhượng. Ngày 14/8/2018, bà X năn nỉ bà Thị N ra Văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng để bà X làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sau đó thế chấp cho ngân hàng để vay tiền lấy tiền đó trả cho bà N. Bà N tin tưởng nên đã ký vào hợp đồng công chứng. Tuy nhiên, do bà N không biết chữ và không hiểu biết pháp luật nên bà X có nói chỉ ghi trong hợp đồng chuyển nhượng giá 200.000.000 đồng để giảm nghĩa vụ nộp thuế thì bà N đồng ý. Bà X có viết giấy tay thể hiện nội dung giá cả thửa đất là 2.600.000.000 đồng đưa trước 200.000.000 đồng hẹn 25/8/2018 sẽ trả hết sau khi trừ đi số nợ của chị Thị H là cháu ngoại của bà N. Bà N không biết chữ, ông K là con rể có biết chữ thì đọc qua nội dung nhưng không nói cho bà N biết về việc trừ nợ của chị H vì bà N sẽ không đồng ý. Sau ngày hẹn 25/8/2018 không thấy bà X trả tiền, bà N có hỏi thì ông K nói trừ tiền nợ của chị H ra thì bà X trả nốt số tiền còn lại nhưng bà X chưa trả thì bà N không đồng ý và yêu cầu khởi kiện. Bà N vẫn chưa giao đất cho bà X, hiện nay bà N vẫn đang quản lý, sử dụng.

Nay, ông K đại diện cho bà N yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Buộc bà X, ông D phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 131050 được UBND thị xã Đ cấp cho hộ bà Thị N ngày 13/7/2015 và bà N sẽ trả lại số tiền 200.000.000 đồng cho bà X, ông D. Nếu không hủy hợp đồng thì yêu cầu bà X, ông D phải trả lại số tiền chưa giao đủ là 2.400.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi chậm trả.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Văn D, Mai Thị X - ông Phùng Văn T trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không có căn cứ. Giá cả sang nhượng đã được các bên thỏa thuận là 200.000.000 đồng và đã được các bên làm thành hợp đồng chuyển nhượng được công chứng đúng pháp luật. Bà X, ông D đã trả 200.000.000 đồng cho bà N theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Hiện nay, bà X, ông D đã được điều chỉnh biến động trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Bà X, ông D cũng đã thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn N- chi nhánh B và hiện nay đang trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất trên. Còn giấy sang nhượng viết tay không có giá trị, hơn nữa trong giấy không thể hiện sang nhượng đất với bà N.

Ngoài ra, bị đơn không còn yêu cầu nào khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị M trình bày:

Bà là con gái bà Thị N, là vợ ông Điểu K. Bà đồng ý với lời trình bày của ông Điểu K và không bổ sung gì thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng B – anh Nguyễn Trường T trình bày:

Ngày 14/8/2018, bà Thị N và bà Mai Thị X, ông Nguyễn Văn D có ra Văn phòng công chứng B yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số BX 131050, số vào sổ cấp GCN: CH 03520/QSDĐ/2553/QĐUB do UBND thị xã Đ cấp cho bà Thị N ngày 13/7/2017. Trước khi công chứng, các bên đã được nghe đọc lại hợp đồng, được giải thích về hậu quả pháp lý khi công chứng hợp đồng, các bên đều hiểu rõ và đồng ý ký tên. Việc công chứng hợp đồng là đúng quy định pháp luật, do bà N không biết đọc, không biết viết nên Văn phòng có yêu cầu chị Mai Thị H P làm chứng cho việc ký hợp đồng công chứng đó. Nay, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng thì anh không đồng ý vì việc công chứng hợp đồng trên là đúng quy định pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N (Agribank) – anh Nguyễn Văn N1 trình bày:

Ngày 06/9/2018, bà X có vay 1.000.000.000 (*Một tỷ*) đồng của Ngân hàng N chi nhánh B, có thế chấp một GCNQSD đất số BX 131050 đã được điều chỉnh biến động ngày 20/8/2018 cho ông Nguyễn Văn D cùng vợ là bà Mai Thị X, địa chỉ thửa đất tại ấp B, xã T, thửa đất có diện tích 27.656,5 m^2 đất trồng cây lâu năm. Thửa đất này là tài sản chung của ông D và bà X, ông D có làm thủ tục ủy quyền cho bà X để đại diện vay tiền. Mục đích vay để kinh doanh nông sản, thời hạn vay 12 tháng, hạn trả nợ ngày 06/9/2019. Từ khi vay bà X đóng lãi hàng tháng đầy đủ đến ngày 06/6/2019. Hiện nay khoản nợ đã quá hạn nhưng bà X vẫn chưa tất toán cho ngân hàng. Việc ngân hàng cho bà X vay số tiền 1.000.000.000 đồng có thế chấp quyền sử dụng đất là hoàn toàn đúng quy định pháp luật. Nay bà N yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Ngân hàng không đồng ý.

Cũng với thửa đất này, ngày 15/9/2017 bà N ủy quyền cho ông K vay số tiền 400.000.000 đồng tại hợp đồng tín dụng số 5601-LAV-201704819, hạn trả nợ đến 14/9/2018 nhưng đến ngày 13/8/2018 ông K đã tất toàn hợp đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng Điểu M trình bày:

Anh là cháu ngoại của bà N. Anh có chứng kiến sự việc, cụ thể: Ngày 14/8/2018, anh đang ở nhà thì con trai bà X, con gái bà X tên H và bà X tới nhà. Anh có nghe mọi người cùng nói chuyện và biết chị gái anh là Thị H có vay của bà X số tiền 1.100.000.000 đồng, đã trả tiền lãi và gốc cho bà X 600.000.000 đồng nhưng sau này bà X không đồng ý số tiền đó là cả gốc và lãi mà chỉ thừa nhận đó là tiền lãi. Sau khi chị H không còn khả năng trả nợ thì ba mẹ anh lấy diện tích đất 26 ngàn m^2 tại xã T của

bà ngoại anh là Thị N sang nhượng cho bà X để trừ nợ. Hôm đó không có bà ngoại tôi ở đó nên anh nghe mọi người nói là sang nhượng cho bà X giá 2.600.000.000 đồng, sau khi trừ nợ 1.100.000.000 đồng của chị H và đưa số tiền 200.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng lấy giấy chứng nhận về thì 10 ngày sau bà X sẽ trả hết số tiền còn lại là 1.300.000.000 đồng cho ba mẹ anh. Tuy nhiên, do bà X không trả số tiền còn lại nên ba mẹ tôi phải nói thật cho bà N biết. Bà N không đồng ý nên yêu cầu khởi kiện. Ngoài ra anh không biết gì thêm. Anh cam đoan lời khai của mình là đúng sự thật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng Mai Thị Hồng P trình bày:

Chị không có mối quan hệ gì với bà N, bà X và ông D. Tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng, chị đang học việc tại Văn phòng công chứng B, được sự chỉ định của Công chứng viên chị đã đọc lại hợp đồng chuyển nhượng cho bà N nghe, có giải thích hậu quả của hợp đồng cho các bên khi ký kết hợp đồng. Các bên đều hiểu rõ mới ký tên vào hợp đồng. Sau đó chị ký tên vào với tư cách là người làm chứng. Ngoài ra, chị không biết thêm điều gì khác. Chị cam đoan lời khai của mình là đúng sự thật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước đã tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thị N.

- Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2020 giữa bà Thị N và ông Nguyễn Văn D, bà M Thị X đã được Văn phòng công chứng B công chứng.

- Không chấp nhận yêu cầu ông D, bà X phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 131050 do UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp ngày 13/7/2015 cho hộ bà Thị N.

- Không chấp nhận yêu cầu trả lại cho ông D, bà X số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

- Chấp nhận yêu cầu buộc ông D, bà X phải trả lại số tiền 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng) và tiền lãi chậm trả.

- Buộc ông Nguyễn Văn D và bà M Thị X có trách nhiệm liên đới phải trả cho bà Thị N số tiền 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng) và tiền lãi chậm trả là 456.832.000 đồng (Bốn trăm năm sáu triệu tám trăm ba hai ngàn đồng).

- Buộc bà Thị N phải giao lại cho ông D, bà X diện tích đất 27.656,5 m^2 tọa lạc tại ấp B, xã T, thị xã Đ (nay là thành phố Đ), tỉnh Bình Phước được UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là GCNQSD đất) số BX 131050 hiện đã được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh

thành phố Đ điều chỉnh biến động ngày 20/8/2020 cho ông D, bà X.

- Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2018/QĐ-BPKCTT ngày 14/9/2018 của Tòa án nhân dân thị xã Đ (nay là thành phố Đ) áp dụng biện pháp "*Cấm dịch chuyển quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp*" theo quy định tại Điều 121 Bộ luật tố tụng dân sự đối với thửa đất có diện tích 27.656,5m^2 thuộc thửa số 1, tờ bản đồ đo độc lập tọa lạc tại ấp B, xã T, thành phố Đ được UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 131050 ngày 13/7/2015 cho hộ bà Thị N, đã được điều chỉnh biến động cho ông Nguyễn Văn D, bà M Thị X ngày 20/8/2018.

- Chấm dứt phong tỏa tài khoản số AD 00006984798 và AD 00006992048 của bà Thị N tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh T, địa chỉ: Quốc lộ 14, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

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

Ngày 04/8/2020, bị đơn bà Thị N có đơn kháng cáo đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/8/2018 giữa bà N và vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà M Thị X. Buộc bà X, ông D trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ bà Thị N, bà Thị N có nghĩa vụ trả lại hộ ông D, bà X 200.000.000 đồng; Buộc Ngân hàng N – Chi nhánh B trả lại Giấy chứng nhận quyền dụng đất mang tên hộ bà Thị N cho bà Thị N; Miễn toàn bộ án phi cho bà Thị N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Thị N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N đề nghị HĐXX xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N, sửa án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà N và ông D, bà X lập ngày 14/8/2018, buộc Ngân hàng N – Chi nhánh B trả lại Giấy chứng nhận quyền dụng đất mang tên hộ bà Thị N cho bà Thị N; Miễn toàn bộ án phi cho bà Thị N.

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: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo nguyên đơn

bà Thị N, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự, chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Đ giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về thủ tục kháng cáo:* Đơn kháng cáo của bà Thị N được làm trong thời hạn kháng cáo. Nội dung đơn kháng cáo phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận để thụ lý, giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] *Xét kháng cáo xét thấy của nguyên đơn bà Thị N thấy rằng:*

[2.1] *Về nội dung vụ án:*

Ngày 14/8/2018, bà Thị N ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông D, bà X thửa đất có diện tích 27.656,5m^2, thuộc thửa số 1, tờ bản đồ đo độc lập tọa lạc tại ấp B, xã T, thành phố Đ, đất được UBND thị xã Đ (nay là thành phố Đ) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số BX 131050 ngày 13/7/2015 cho hộ bà Thị N, trên đất có trồng cây cao su. Theo hợp đồng thể hiện giá chuyển nhượng tài sản trên là 200 triệu đồng. Tuy nhiên giá thực tế chuyển nhượng là 2,6 tỷ đồng. Thời điểm này do GCNQSD đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên bà X có thỏa thuận trả trước 200.000.000 đồng để lấy GCNQSD đất về làm thủ tục chuyển nhượng. Số tiền còn lại bà X hẹn đến ngày 25/8/2018 sẽ trả đủ. Tuy nhiên, quá thời hạn trên bà X, ông D không trả số tiền còn lại cho bà N. Bà N hoàn toàn không biết việc của chị H con của ông Điểu K và bà Thị M là cháu ngoại bà N có nợ tiền bà X và bà N cũng không đồng ý thỏa thuận cấn trừ số tiền chị H nợ bà X vào số tiền chuyển nhượng tài sản này của bà. Nay bà N cho rằng bà ông D, bà X chưa trả đủ tiền chuyển nhượng theo hợp đồng nên bà N chưa bàn giao đất và tài sản trên đất cho bà X. Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đấtt và yêu cầu ông D, bà X phải trả lại GCNQSD đất cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà X cũng thừa nhận giá chuyển nhượng tài sản của bà N là 2,6 tỷ đồng, giao trước 200 triệu đồng để trả Ngân hàng lấy GCNQSD đất về làm thủ tục sang tên, số tiền còn lại sẽ cấn trừ khoản nợ của chị H con của ông Điểu K và bà Thị M là cháu ngoại bà N đối với bà X khoảng 2 tỷ đồng, số tiền còn lại sẽ trả cho bà N. Thỏa thuận này có viết giấy tay cho ông Điểu K. Sau khi nhận được GCNQSD đất, bà X đã làm thủ tục sang nhượng, đăng ký QSD đất và thế chấp cho Ngân hàng N – Chi nhánh B để vay tiền 01 tỷ đồng để sử dụng.

[3] Thủ tục thụ lý, giải quyết của cấp sơ thẩm

[3.1] Theo đơn khởi kiện bà N yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/8/2018 giữa bà N và ông D, bà X. Buộc ông D, bà X phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi thụ lý đơn của bà N, cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ xác định được, sau khi các bên lập hợp đồng chuyển nhượng

QSD đất, bà X, ông D đã làm thủ sang tên trên GCNQSD đất và thế chấp Ngân hàng N - Chi nhánh B để vay tiền, GCNQSD đất do Ngân hàng quản lý. Như vậy, việc xem xét giải quyết các yêu cầu khởi kiện của bà N thì ngoài quan hệ pháp luật tranh chấp như cấp sơ thẩm đã xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất" thì việc xét yêu cầu đòi lại GCNQSD đất có liên quan đến hợp đồng thế chấp QSD đất giữa bà X, ông D với Ngân hàng N - Chi nhánh B. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không thông báo, hướng dẫn cho phía nguyên đơn bà N sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện để thụ lý giải quyết tranh chấp hợp đồng thế chấp QSD đất giữa bà X, ông D với Ngân hàng N - Chi nhánh B, trong khi đó bản án sơ thẩm vẫn nhận định hợp đồng thế chấp QSD đất nêu trên là hợp pháp và không chấp nhận yêu cầu đòi lại GCNQSD đất của bà N là thuộc trường hợp không xác định đầy đủ các quan hệ pháp luật có tranh chấp để giải quyết.

[3.2] Các tài liệu trong hồ sơ thể hiện, diên tích đất 27.656,5m^2, theo GCNQSD đất số BX 131050 ngày 13/7/2015 cho hộ bà Thị N có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng bà N và ông Điểu B, năm 2008 ông B chết không để lại di chúc, những người thừa kế của ông B gồm bà Thị N và các con ruột ông B là ông Điểu T, bà Thị M, các đồng thừa kế này chưa có thỏa thuận phân chia di sản thừa kế. Năm 2015, bà N được cấp GCNQSD đất, khối tài sản này vẫn có phần di sản thừa kế chưa phân chia. Việc bà N định đoạt toàn bộ khối tài sản này bằng việc chuyển nhượng cho ông D, bà X mà không có ý kiến đồng ý của các đồng thừa kế của ông B là không đúng. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, ông Điểu T khai hoàn toàn không biết việc bà N chuyển nhượng tài sản trên và có yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà N và ông D, bà X. Như vậy, cấp sơ thẩm không xác định được đầy đủ các mối quan hệ pháp luật cần phải xem xét giải quyết trong một vụ án cũng như không xác định đầy đủ tư cách của người tham gia tố tụng trong vụ án dẫn đến việc giải quyết vụ án không đúng quy định.

[3.3] Theo lời khai của ông Điểu K và bà H thể hiện chị H là con ông Điểu K và bà Thị M có nợ bà X số tiền khoảng 2 tỷ đồng. Ông Điểu K là người thuyết phục bà N chuyển nhượng tài sản cho bà X, đồng thời ông K và bà X có thỏa thuận riêng về việc bà X sẽ cấn trừ số nợ của chị H vào số tiền sang nhượng QSD đất và tài sản của bà N, phần còn lại mới trả cho bà N, thỏa thuận này có giấy viết tay của bà X cho ông K (BL64) trong khi bà N hoàn toàn không biết việc này. Như vậy, quyền lợi giữa bà N và ông K đối lập nhau nhưng cấp sơ thẩm vẫn chấp nhận ông K làm người đại diện cho bà N khi giải quyết vụ án mà không triệu tập bà N đến tòa để làm rõ yêu cầu của bà N trong quá trình giải quyết vụ án dẫn đến tình trạng ông K trình bày không chính xác yêu cầu của bà N và gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà N. Đồng thời chưa làm rõ việc bà N yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất do bị ông K, bà X, ông D lừa dối hay bà N thực hiện quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại Điều 424 BLDS là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[3.4] Cấp sơ thẩm không thụ lý quan hệ tranh chấp hợp đồng thế chấp QSD đất giữa bà X, ông D với Ngân hàng N - Chi nhánh B nhưng vẫn nhận định rằng hợp đồng

này là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật và Ngân hàng N - Chi nhánh B là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 133 BLDS 2015 là không đúng quy định. Đồng thời chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để chứng minh Ngân hàng N - Chi nhánh B là người thứ ba ngay tình trong giao dịch dân sự. Cụ thể: Chưa làm rõ được giữa bà N và bà X, ông D đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tài sản thế nào, đặc biệt có việc bàn giao tài sản của bên chuyển nhượng cho bên nhận nhận chuyển nhượng hay chưa vì tại thời điểm lập hợp đồng thế chấp ngày 06/9/2018 thì bà N cho rằng chưa có việc bàn giao tài sản cho bên bà X, hơn nữa theo tài liệu trong hồ sơ vụ án thể hiện bà N đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Đ từ ngày 04/9/2018 (trước 02 ngày) tức là thời điểm lập hợp đồng thế chấp thì tài sản thế chấp đã có tranh chấp. Những nội dung này cần phải được thu thập đầy đủ chứng cứ để làm rõ mới có thể khẳng định hiệu lực của hợp đồng thế chấp QSD đất giữa bà X, ông D và Ngân hàng N - Chi nhánh B.

[4] Ngoài ra, theo Quyết định phân công số 96/QĐ-CA ngày 10/9/2018 cỉa Chánh án Tòa án nhân dân thị xã Đ (nay là thành phố Đ) thì Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án là bà Phạm Thị Hương Giang. Tuy nhiên, trong hồ sơ thể hiện Thẩm phán Văn Phú Vinh đã tiến hành lấy lời khai, ký biên bản không tiến hành làm việc được, ban hành thông nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và tham gia Hội đồng xem xét thẩm định tại chỗ khi không có quyết định phân công giải quyết vụ án cũng là vi phạm thủ tục tố tụng.

Như vậy, xét việc cấp sơ thẩm giải quyết vụ án vừa không xác định đầy đủ các quan hệ pháp luật có tranh chấp dẫn đến thu thập chứng cứ không đầy đủ, không làm rõ được những vấn đề quan trọng của vụ án cần phải giải quyết là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ không đầy đủ, không đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn. Cấp phúc thẩm không thể bổ sung, khắc phục được. Vì vậy, cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại theo thủ tục chung.

Các ý kiến trình bày của Văn phòng công chứng B và Ngân hàng N - Chi nhánh B tại cấp phúc thẩm sẽ do Tòa cấp sơ thẩm xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa là có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Về án phí sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Sẽ được giải quyết khi vụ án được xét xử lại.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Thị N được miễn nộp tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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,

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Thị N.

- Hủy toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 21/2020/DS-ST ngày 23 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Bình Phước giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác sẽ được xem xét khi vụ án được xét xử lại.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà N được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thành phố Đ;
- Chi cục THA thành phố Đ;
- Những người tham gia tố tụng;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu HS, TDS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Đã ký

Lê Viết Hòa