

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **05/2022/DS-PT**
Ngày: 21-01-2022
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất và
hủy giấy quyết định cá biệt;
bồi thường thiệt hại tài sản ”

**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 Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Ninh

Ông Phạm Tiến Hiệp

- Thư ký phiên tòa:Bà Bùi Thị Duyên -Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

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

Trong các ngày 07/01/2022; ngày 14/01/2022 và ngày 21/01/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 43/2021/TLPT-DS ngày 27 tháng 4 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy quyết định cá biệt; bồi thường thiệt hại tài sản”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 151/2021/QĐXXPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2021, giữa các đương sự:

****Nguyên đơn:*** Ông Điều Văn D, sinh năm: 1958 (Có mặt) và bà Thị B, sinh năm: 1968 (Vắng mặt); Cùng địa chỉ: Thôn Sơn T, xã Phú S, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm: 1972 Địa chỉ: 191 đường 23/3, Phường Nghĩa T, thị xã Gia N, tỉnh Đắk N. “Có mặt”

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Trương Thị Bích H, sinh năm 1985 – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B. “Có mặt”

****Bị đơn:*** 1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1961; Địa chỉ: Khu Đức Thọ, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Có mặt

2. Ông Phạm Văn S, sinh năm 1963; Địa chỉ: Khu Tân Hưng, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. “Có mặt”

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn S: Luật sư Hồ Phương B, Địa chỉ: Văn phòng Luật sư T, quốc lộ 14, phường Tân B, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. “Có mặt”

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

1. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1958; Địa chỉ: Khu Đức Thiện, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. “Có mặt”

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1969; Địa chỉ: Khu Tân Hưng, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. “Có mặt”

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị L: Luật sư Hồ Phương B; Địa chỉ: Văn phòng Luật sư T, quốc lộ 14, phường Tân B, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước. “Có mặt”

3. Ngân hàng PTNT Việt Nam - Chi nhánh huyện B, tỉnh Bình Phước. “Vắng mặt”

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thành T; chức vụ: giám đốc; Địa chỉ: khu Hòa Đồng, tt. Đức Phong, huyện B, tỉnh Bình Phước.

4. Văn phòng công chứng B (nay là Văn phòng công chứng N)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thừa B; chức vụ: Nhân viên; Địa chỉ: Khu Đức Lập, thị trấn Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. “Vắng mặt”

5. Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Quý C; chức vụ: Phó giám đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B. “Vắng mặt”

6. Anh Điều Gia C; sinh năm: 1996 “Vắng mặt”

7. Anh Điều Gia C; sinh năm: 1993 “Vắng mặt”

8. Chị Thị Hạ c; sinh năm: 1998 “Vắng mặt”

9. Bà Thị Ch; sinh năm: 1935 “Vắng mặt”

Cùng địa chỉ: Thôn Sơn T, xã Phú S, huyện B, tỉnh Bình Phước.

10. Bà Phạm Thị Thanh T; sinh năm: 1985 “Vắng mặt”

11. Ông Nguyễn Xuân N; sinh năm: 1983 “Vắng mặt”

Cùng địa chỉ: Khu Tân Hưng, TT. Đức Phong, huyện B, tỉnh Bình Phước.

12. Ngân hàng TMCP Sài Gòn T

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Trọng N; chức vụ: Phó phòng giao dịch tiềm năng huyện B. “Vắng mặt”

***Người kháng cáo:** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L là ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Điều Văn D và bà Thị B trình bày:

Do cần tiền để trả nợ Quỹ tín dụng nhân dân B nên vào ngày 02/3/2017 vợ chồng ông D, bà B có vay của bà Nguyễn Thị B số tiền 300.000.000đồng, hai bên có làm giấy vay tiền trong đó thỏa thuận vay trong thời hạn 04 năm tính từ ngày 02/3/2017 đến ngày 02/3/2021 với lãi suất 0,7%/năm. Bà B đã tính lãi trước trong một năm là 28.000.000đồng, ông D, bà B sau khi nhận số tiền 300.000.000đồng thì đã trả lãi cho bà B 20.000.000đồng và còn nợ tiền lãi

8.000.000đồng. Để đảm bảo khoản vay ông D, bà B đã đưa cho bà B03 giấy chứng nhận QSD đất để làm tin, cụ thể: Diện tích 8120m²; diện tích 7.927m² tại Thôn Sơn T, xã Phú S, huyện B, tỉnh Bình Phước và diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận QSD đất số BV 426917 tại thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước (sau đây gọi tắt là thửa đất số 37). Hai bên thỏa thuận ông D, bà B sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo cho bà Nguyễn Thị B đối với diện tích 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận QSD đất số BV 426917 tại thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước và khi ông D, bà B trả tiền vay thì bà B phải chuyển nhượng hoàn trả lại cho ông D, bà B, đồng thời bà B không được chuyển nhượng cho người khác. Trong quá trình thế chấp ông D, bà B vẫn canh tác, quản lý sử dụng đất trên. Sau đó ngày 08/3/2017 ông D, bà B ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận QSD đất số BV 426917 tại thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước cho bà Nguyễn Thị B tại Văn phòng công chứng N. Ngày 20/3/2017 bà B được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất (trang 4). Sau khi bà B được cấp giấy chứng nhận QSD đất thì bà B không giữ đúng thỏa thuận, ngày 03/4/2017 bà B đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Phạm Văn S tại Văn phòng công chứng B (nay là Nguyễn H). Ngày 10/5/2017 ông Phạm Văn S được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Đến ngày 15/9/2017 vợ chồng ông D, bà B đã trả cho bà B số tiền gốc 290.000.000đồng, còn lại 10.000.000đồng ông D giữ lại để yêu cầu bà B chuyển trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và bà B đã trả lại 02 giấy chứng nhận QSD đất đối với 02 thửa đất gồm: diện tích 8120m²; diện tích 7.927m² tại Thôn Sơn T, xã Phú S, huyện B, tỉnh Bình Phước. Hai thửa đất này ông D không chuyển nhượng cho bà B. Sau khi trả tiền cho bà B, vợ chồng ông D, bà B liên tục yêu cầu bà B làm thủ tục chuyển nhượng hoàn trả QSD đất đối với diện tích đất 23.090,3m² cho ông D, bà B nhưng bà B nhiều lần hứa hẹn. Đến mùa điều năm 2017-2018 ông Phạm Văn S đã cho người vào rẫy điều tranh giành hái điều của ông D, bà B chiếm đoạt khoảng 1.000kg điều hạt thô gây thiệt hại cho gia đình ông D, đến vụ điều năm 2018-2019 ông S tiếp tục cho người vào thu hoạch toàn bộ hạt điều trên diện tích đất trên.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay tiền giữa vợ chồng ông D, bà B và bà Nguyễn Thị B thì có bà Nguyễn Thị B (chị gái bà B) là người tham gia một số công việc như giao nhận tiền, ký kết các giấy tờ cam kết hoàn trả giấy chứng nhận QSD đất trên. Bà Nguyễn Thị B có nói với ông D là giữa bà B và bà B cùng hợp tác trong việc cho gia đình ông D vay tiền.

Việc ông D, bà B ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho bà Nguyễn Thị B là bản hợp đồng giả tạo nhằm mục đích thế chấp vay tiền, việc bà B ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Phạm Văn S là hoàn toàn trái pháp luật, vi phạm cam kết Bn đầu giữa ông D và bà Nguyễn Thị B gây thiệt hại đến gia đình ông bà. Vì vậy, ông D, bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 08/3/2017 giữa ông D, bà B và bà Nguyễn Thị B đối với diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được Văn phòng công chứng N chứng thực.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 03/4/2017 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Phạm Văn S đối với diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được Văn phòng công chứng N chứng thực.

Buộc bà Nguyễn Thị B phải bồi thường toàn bộ thiệt hại về hạt điều trong hai vụ điều 2017-2018 và 2018-2019 với số tiền là 160.000.000đồng. Đối với vụ điều 2019-2020 nguyên đơn không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết.

Ngày 21/8/2020 ông D, bà B có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận QSD đất giữa ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị L với Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn T đối với diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H và nguyên đơn ông D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày bổ sung: Việc giao dịch ký hợp đồng vay tiền, thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông D đều thỏa thuận với bà Nguyễn Thị B, ông D không giao dịch và không quen biết với bà Nguyễn Thị B. Lý do trong đơn khởi kiện ghi bà B do về mặt pháp lý bà B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà B nói với ông D là do bà không vay được tiền nên nhờ bà B là em gái đứng tên giấy chứng nhận QSD đất trong các giao dịch. Vợ chồng ông D vay tiền 300.000.000đồng của bà Nguyễn Thị B, bà B là người đưa tiền cho vợ chồng ông D và cũng là người ký giấy cho vay tiền và các giấy tờ cam kết trả sổ đỏ. Sau khi có tranh chấp thì vợ chồng ông D đã trả số tiền gốc 290.000.000đồng cho bà B. Khi thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhờ vay vốn Ngân hàng thì bà B cam kết trong thời gian vay tiền bà B không được phép cầm cố, chuyển nhượng QSD đất trên. Khi ông S vào canh tác thu hoạch điều vụ năm 2017-2018 thì hai bên đã xảy ra tranh chấp thì ông D mới biết bà B đã chuyển nhượng đất của ông cho ông S. Giữa vợ chồng ông D, bà B và bà B, bà B hoàn toàn không có việc chuyển nhượng, không có việc giao đất. Ông D vẫn là người canh tác, quản lý đất đến khi ông S vào tranh chấp. Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà Nguyễn Thị B vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự. Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2017 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Phạm Văn S vi phạm về mặt chủ thể, về nội dung xuất phát từ việc cầm cố đất để cản trở nợ ông S trước đó nên vô hiệu về nội dung. Đối với giao dịch ông S thế chấp quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng Sacombank - Phòng giao dịch huyện B cũng bị vô hiệu vì trước đó đất đã tranh chấp, Tòa án đã có văn bản xác định đất tranh chấp gửi cho các cơ quan đăng ký đất đai huyện B nhưng Ngân hàng vẫn cho vay nên không ngay tình. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện, tuy nhiên rút một phần yêu cầu đối với hợp đồng thế chấp, đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần hợp

đồng thế chấp tài sản giữa ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị L và Ngân hàng Sacombank - Phòng giao dịch huyện B đối với diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước. Ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:* Bà B là em ruột của bà Nguyễn Thị B. Đối với vợ chồng ông Điều Văn D, bà B không bà con gì, không mâu thuẫn gì và cũng không biết. Việc vay tiền giữa bà Nguyễn Thị B và vợ chồng ông Điều D thì bà B không biết. Bà Nguyễn Thị B có nhờ bà B đứng tên sổ đỏ đối với diện tích 23.090,3m² theo giấy CNQSD đất BV 42697 địa chỉ thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước để bà B đi vay Ngân hàng, vì bà B không vay được. Khi thỏa thuận sang tên giấy chứng nhận QSD đất cho bà B để vay Ngân hàng thì hai bên có làm giấy thỏa thuận nhờ bà đứng tên giấy chứng nhận QSD đất của ông D và ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông S vào ngày 08/3/2017. Sau đó ngày 08/3/2017 vợ chồng ông D và các con ông D làm hợp đồng sang nhượng đối với thửa đất trên cho bà B tại Văn phòng công chứng B, lúc đó bà B cũng có mặt nhưng đứng ngoài Văn phòng công chứng. Do con của bà B không cho bà đi vay tiền nên bà không vay. Bà B có nhờ bà B sang sổ cho ông S vì bà B nói với bà B nhờ ông S đi vay tiền Ngân hàng dùm, hai bên có làm giấy viết tay vào ngày 08/3/2017 với nội dung bà Nguyễn Thị B có nhờ bà Nguyễn Thị B đứng tên chuyển nhượng giấy chứng nhận QSD hộ ông Điều D và nhờ bà B ký sang nhượng đất trên cho ông Phạm Văn S. Sau đó bà B ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông S ngày 03/4/2017 tại Văn phòng công chứng B. Giữa bà B và vợ chồng ông Phạm Văn S không có việc chuyển nhượng QSD đất của ông D. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà B có hỏi ông S “*Anh đứng tên sổ dùm cho bà B anh định đi vay tiền Ngân hàng nào*” thì ông S trả lời với bà B “*anh định đi vay Ngân hàng Quân Đội*”. Sự việc này đã được Cơ quan điều tra huyện B điều tra và Công an huyện B có lập biên bản đối chất các bên ký. Ngoài ra bà B không nhận khoản tiền nào từ ông S, mọi thỏa thuận khác bà B không biết.

Tại phiên tòa, bà B trình bày: Giữa bà và vợ chồng ông D, bà B không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do bà B là chị gái của bà nên nhờ bà đứng tên dùm trong giấy chứng nhận QSD đất, bà không có lợi ích gì trong việc ký các giao dịch chuyển nhượng ngày 08/3/2017 và ngày 03/4/2017. Bà không biết diện tích đất hiện đang tranh chấp ở đâu. Mọi giao dịch do bà B thỏa thuận, bà hoàn toàn không biết. Ngoài ra theo đoạn ghi âm bà đã cung cấp thì bà L là vợ ông S xác định giữa bà và vợ chồng ông S không có việc chuyển nhượng đất mà liên quan đến nợ bà B nợ ông S bà L trước đó.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông D, bà B về việc hủy hợp đồng giữa bà và ông D, bà B ngày 08/3/2017 và hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà và ông Phạm Văn S ngày 03/4/2017 thì bà đồng ý; Đối với yêu cầu bà bồi thường sản lượng điều vụ mùa 2017-2018 và 2018-2019 số tiền 160.000.000 đồng bà không đồng ý vì bà không liên quan gì và cũng không có lợi ích gì.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Văn S là ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Bà Nguyễn Thị L là vợ của ông S. Đối với bà Nguyễn Thị B và Nguyễn Thị B thì vợ chồng ông không có bà con gì, quen biết nhau vì trước đây bà B có vay tiền nhiều lần của vợ chồng ông S. Vào năm 2016 bà Nguyễn Thị B có vay tiền của vợ chồng ông nhiều lần, nội dung vay tiền cụ thể ông không biết. Vì vợ ông bà L thực hiện việc vay tiền với bà B. Đến ngày 25/9/2017 dương lịch thì hai bên chốt tiền vay tổng cộng 1.650.000.000đồng (như nội dung vay tiền ngày 25/9/2017 mà ông đã nộp cho Tòa án). Khi vay tiền chỉ một mình bà B vay. Hai bên thỏa thuận B giờ có thì bà B sẽ trả, việc thỏa thuận này không làm giấy tờ chỉ thỏa thuận miệng. Sau đó, thì vợ chồng ông thường xuyên đòi nợ bà B, bà B khất lần. Đến tháng 3/2017 thì B đến nhà vợ chồng ông nói có 01 diện tích đất tọa lạc tại thôn 6, xã Đồng N, huyện B muốn sang nhượng nhượng cho vợ chồng ông để cản trừ nợ. Bà B nói với vợ chồng ông giấy chứng nhận QSD đất do em gái là bà Nguyễn Thị B đứng tên dùm, lý do bà B đứng tên là vì do bà B già nên nhờ em mình là bà B đứng tên (bà B nói). Đến cuối tháng 3/2017 (ông không nhớ rõ ngày) thì bà B là người trực tiếp dẫn ông đi chỉ đất và bà B là người trực tiếp đi chỉ ranh. Khi đi chỉ có ông và bà B. Đến ngày 03/4/2017 thì ông và bà Nguyễn Thị B đến Văn phòng công chứng huyện B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 23090,3m² đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất tứ ranh: Một mặt giáp đường; B mặt giáp vườn điều (không biết ai). Trên đất trồng điều. Khi đến Văn phòng công chứng chỉ có ông và bà B, ngoài ra không có ai. Tuy nhiên bà B là người trực tiếp điện thoại cho bà B để làm làm thủ tục sang nhượng cho ông. Nội dung thỏa thuận sang nhượng giữa ông với bà B: Như nội dung trên, số tiền sang nhượng đất là 1.000.000.000đồng (một tỷ đồng), số tiền này được cản trừ nợ trong số tiền 1.650.000.000đồng. Hiện bà B còn nợ vợ chồng ông 650.000.000đồng. Tại thời điểm nhận sang nhượng đất trên, ông không biết việc thế chấp sổ đỏ, việc vay tiền giữa bà B, bà B và vợ chồng ông Điều D. Đến tháng 10/2018 khi Công an huyện B mời ông làm việc thì ông mới biết việc tranh chấp giữa bà B, bà B và ông D. Vì ông D có làm đơn tố cáo bà B và bà B tại Công an huyện B. Sau khi nhận sang nhượng đất thì gia đình ông có ủy quyền cho vợ chồng con Nguyễn Xuân N, Phạm Thị Thanh T vào canh tác nhưng gia đình ông D cụ thể là con rể ông Nguyễn Xuân N vào thì hai bên tranh chấp không cho vào. Sự việc này anh Núi có báo với Công an xã Đồng N. Sự việc cụ thể tôi không biết. Vụ điều năm 2017-2018 và vụ điều 2018-2019 anh Nguyễn Xuân N vào thu hoạch. Ông S xác định diện tích đất trên là tài sản chung của vợ chồng ông, vì nguồn gốc tiền mua là của chung hai vợ chồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2017 giữa ông S và bà B, ông không đồng ý vì ông không biết giữa bà B, bà B và vợ chồng ông D tranh chấp. Đồng thời việc nhận sang nhượng đất của ông là hợp pháp. Ông đã được Thẩm phán giải thích hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Nếu trường hợp đồng vô hiệu thì ông sẽ khởi kiện bà B, bà B trong vụ án khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông S khai bổ sung: Sau khi được UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất thì ngày 11/5/2017 ông

đã ủy quyền cho con gái Phạm Thị Thanh T thế chấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 23090,3m² đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước để vay tiền 400.000.000đồng tại Ngân hàng Nông Nghiệp Phát Triển Nông Thôn Việt Nam chi nhánh huyện B. Đến ngày 23/12/2019 chị T đã trả khoản vay trên cho Ngân hàng Nông Nghiệp. Ngày 02/3/2020 vợ chồng ông S và bà L đã thế chấp giấy chứng nhận QSD đất trên cùng giấy chứng nhận QSD đất số CR 576468 do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh B cấp cho ông S, bà L diện tích 1196,7m² thửa đất số 92 tờ bản đồ 52 tại thôn 2, xã Đoàn Kết, huyện B, tỉnh Bình Phước tại Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn T (phòng giao dịch huyện B) để vay số tiền 700.000.000đồng, thời hạn vay 03 năm. Việc đăng ký hợp đồng vay vốn và thế chấp đều được chứng thực tại Văn phòng công chứng N. Mặt khác, giữa ông S và bà B thực tế không có việc chuyển nhượng QSD đất, lý do bà B ký chuyển nhượng là do đất của bà B nhờ bà B đứng tên. Do trước đó bà B có nợ 1.650.000.000đồng của vợ chồng ông S nên bà B thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông S để cân trừ số nợ 1 tỷ đồng, hai bên thỏa thuận trong hạn 01 năm nếu bà B chuộc lại với số tiền 01 tỷ thì không tính giá thị trường và ông S có trách nhiệm chuyển nhượng lại QSD đất cho bà B. Nhưng đến nay bà B cũng không có tiền chuộc theo thỏa thuận. Đối với số nợ còn lại 650.000.000đồng ông S, bà L không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra nếu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 03/4/2017 giữa ông S và bà Nguyễn Thị B thì ông S cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Việc ông S nhận chuyển nhượng đất từ bà B là ngay tình nên đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 03/4/2017. Bị đơn thừa nhận việc chỉ đất là con của ông D như bà B trình bày.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B trình bày:* Bà và vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị L quen biết nhau khoảng 5 năm nay do làm ăn chung. Đối với bà Nguyễn Thị B là em ruột của bà. Đối với vợ chồng ông Điều Văn D, bà Thị B có quen biết không bà con gì.

Vào ngày 02/3/2017 vợ chồng ông D, bà B có vay tiền của bà số tiền 300.000.000đồng, thỏa thuận lãi suất 0.7%/tháng, thời hạn trả vào ngày 2/3/2021, khi vay hai bên có làm giấy tờ 01 bản. Khi vay có thế chấp làm tin 03 sổ đỏ gồm: thửa đất thứ nhất K3 diện tích 8120m², k2 diện tích 3912m² tại Thôn Sơn T, xã Phú S, huyện B, tỉnh Bình Phước; thửa đất thứ 2 số 37 tờ bản đồ 01 diện tích 23.090,3m² theo giấy CNQSD đất BV 42697 địa chỉ thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước; thửa thứ 3 số 01 diện tích 7.927m² tại Thôn Sơn T, xã Phú S, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đối với giấy vay tiền ngày 2/3/2017 mà nguyên đơn cung cấp chữ viết không phải chữ của bà, chữ ký không phải của bà nhưng nội dung việc vay tiền là đúng. Đối với dòng chữ “*đóng lãi trước 20.000.000đồng ...người nhận Nguyễn Thị B*” là chữ của bà. Số tiền vay 300.000.000đồng là của bà B cho vay không phải bà Nguyễn Thị B. Chữ ký Nguyễn Thị B là do bà ký. Lý do bà không ký Nguyễn Thị B mà ký tên Nguyễn Thị B là vì trước đó bà B có nhờ bà B đứng tên giấy chứng nhận QSD đất để vay tiền Ngân hàng nên cho trùng khớp với sổ đỏ, thời điểm đó chưa sang tên sổ đỏ. Vì bà bị nợ xấu nên sẽ không vay được tiền Ngân hàng. Để tính lãi suất theo

Ngân hàng cho vợ chồng ông D, bà B và vợ chồng ông D thỏa thuận sang tên sổ đỏ đối với diện tích diện tích 23.090,3m² theo giấy CNQSD đất BV 42697 địa chỉ thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước cho bà Nguyễn Thị B (em gái bà B) để bà B đi vay Ngân hàng, vì bà B bị nợ xấu không vay được. Khi thỏa thuận sang tên cho bà B để vay Ngân hàng thì giữa bà B và B không làm giấy tờ gì. Sau đó ngày 08/3/2017 vợ chồng ông D và các con ông D làm hợp đồng sang nhượng đối với thửa đất trên cho bà B tại Văn phòng công chứng B, lúc đó cũng có mặt bà.

Do con của bà B không cho bà B đi vay tiền nên bà B không vay. Bà B có gặp ông Phạm Văn S nói sự việc thì ông S nói với bà B là bà B sang tên sổ đỏ cho ông S để ông S vay tiền dùm cho. Do tin tưởng ông S nên bà nói bà Nguyễn Thị B ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông S ngày 03/4/2017 tại Văn phòng công chứng B, lúc đó bà cũng có mặt. Giữa bà B, bà B và vợ chồng ông Phạm Văn S không có việc chuyển nhượng QSD đất của ông D. Tuy nhiên do tin tưởng ông S nên khi thỏa thuận bà B sang tên sổ đỏ cho ông S để thế chấp vay Ngân hàng dùm thì hai bên không làm giấy tờ gì chỉ thỏa thuận miệng. Bà không có đi chỉ ranh đất cho ông S vì bà không chuyển nhượng đất. Tuy nhiên sau khi UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông S thì ông S không vay tiền, bà có hỏi nhiều lần. Lý do ông S không đi vay vì trước đây bà có vay tiền của vợ chồng ông S 1.650.000.000 đồng, tuy nhiên việc vay tiền này không liên quan đến ông D. Việc quản lý đất trên do vợ chồng ông D quản lý, nhưng tới vụ điều thì ông S cho người vào rầy lượm điều. Sự việc này đã được cơ quan điều tra huyện B điều tra đề nghị Tòa án thu thập lời khai của vợ chồng ông S.

Đối với việc vay tiền giữa bà B và ông S, bà L là việc riêng, bà B không có cản trở nợ cho ông S để sang tên sổ đỏ đối với thửa đất của ông D. Các giấy hẹn trả sổ là do bà B viết, nhưng do ông S không trả giấy chứng nhận QSD đất cho bà B nên không thể trả cho vợ chồng ông D.

Quá trình vay tiền vợ chồng ông D đã trả cho bà B số tiền 290.000.000 đồng tiền gốc, tiền lãi ông D đã trả cho bà B 20.000.000 đồng, ngoài ra không trả khoản tiền lãi nào. Giấy hẹn trả sổ có nội dung “tôi tên Nguyễn Thị B ...người hẹn Nguyễn Thị B” là chữ của bà B.

Tại phiên tòa, bà B trình bày: Mọi giao dịch vay tiền, ký các giấy cho vay tiền, cam kết trả sổ đều do bà ký tên Nguyễn Thị B. Bà B chỉ được bà nhờ đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất. Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 08/3/2017 giữa bà B và ông D, bà B là do bà và ông D thỏa thuận trước đó bà cho vay tiền thì ông D phải sang nhượng đất cho bà và bà nhờ em gái là bà B đứng tên. Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/4/2017 giữa bà B và ông S cũng là do bà yêu cầu bà B sang nhượng để nhờ ông S vay tiền Ngân hàng. Bà B hoàn toàn không có lợi ích gì trong các giao dịch trên. Bà không sang nhượng đất trên cho ông S, bà không đi chỉ đất cho ông S, người đi chỉ đất là anh Gia Cốp con ông D. Bà không biết ranh đất, giữa bà và vợ chồng ông S không có việc giao nhận tiền 01 tỷ. Bà xác nhận các chữ ký trong các biên bản lấy lời khai tại cơ quan điều tra Công an huyện B là của bà nhưng nội dung có phần không đúng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà B đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 8/3/2017 giữa bà Nguyễn Thị B và gia đình ông D, vì thực tế không có việc sang nhượng đất; Đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 03/4/2017 giữa bà Nguyễn Thị B với ông Phạm Văn S đối với diện tích 23.090,3m² theo giấy CNQSD đất BV 42697 địa chỉ thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước. Vì bà và bà B không sang nhượng đất cho ông S. Đối với yêu cầu bà B bồi thường sản lượng vụ điều 2017-2018 và vụ điều 2018 -2019 bà B đồng ý bồi thường nhưng không đồng ý với số tiền 160.000.000đồng, mà đồng ý bồi thường theo quy định.

- *Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Sài Gòn T – Phòng giao dịch Bù Đ ông Bùi Trọng N trình bày:* Vào ngày 02/3/2020, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín và ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị L đã ký kết hợp đồng tín dụng số LD2006200066 với nội dung cơ bản như sau: Số tiền cho vay 700.000.000đồng, mục đích vay để bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp, lãi suất trong hạn 12%/năm và sau đó điều chỉnh 06 tháng một lần theo thông báo lãi suất của BIDV tại thời điểm điều chỉnh, lãi suất quá hạn được tính 150% lãi suất trong hạn. Thời hạn vay 36 tháng từ ngày 02/3/2020. Để đảm bảo khoản vay, ngày 02/3/2020 vợ chồng ông Phạm Văn S, bà Nguyễn Thị L đã ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số: 6660/TC theo đó ông S, bà L đồng ý thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất QSD diện tích 23090,3m² đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước và quyền sử dụng đất số CR 576468 do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh B cấp cho ông S, bà L diện tích 1196,7m² thửa đất số 92 tờ bản đồ 52 tại thôn 2, xã Đoàn Kết, huyện B, tỉnh Bình Phước. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng N và đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B, tỉnh Bình Phước. Hiện nay khoản vay chưa đến hạn trả nợ. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy một phần hợp đồng thế chấp số 6660/TC ngày 02/3/2020 giữa Ngân hàng và ông S, bà L, Ngân hàng không đồng ý với lý do Ngân hàng không biết đất tranh chấp, hợp đồng thế chấp QSD đất hai bên ký kết đúng quy định pháp luật. Thời điểm cho vay ký hợp đồng thế chấp QSD đất, diện tích đất không bị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phong tỏa. Đề nghị công nhận hợp đồng thế chấp giữa ngân hàng và ông S, bà L là hợp pháp. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- *Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện B vắng mặt tại phiên tòa nhưng qua tài liệu trong hồ sơ trình bày:*

Vào ngày 22/01/2019, Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện B và bà Phạm Thị Thanh T đã ký kết hợp đồng tín dụng số 5606Lav20190H28 với nội dung cơ bản như sau: Số tiền cho vay 400.000.000đồng, mục đích vay để bổ sung vốn sản xuất nông nghiệp, lãi suất trong hạn 9.8%/năm và sau đó điều chỉnh 06 tháng một lần theo thông báo lãi suất của BIDV tại thời điểm điều chỉnh, lãi suất quá hạn được tính 150% lãi suất trong hạn. Thời hạn vay 01 năm. Để đảm bảo khoản vay, ngày 22/01/2019 bà Phạm Thị Thanh T đã ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số A062/2019/TC theo đó bà T thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất QSD diện tích 23090,3m² đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng

N, huyện B, tỉnh Bình Phước và quyền sử dụng đất số CR 576468 do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh B đứng tên ông Phạm Văn S. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng N và đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện B, tỉnh Bình Phước. Hiện nay bà T đã thanh toán khoản nợ trên. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng không có ý kiến gì. Ngoài ra không yêu cầu gì khác

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng N, người đại diện theo ủy quyền ông Lê Thừa B trình bày:

Vào ngày 08/3/2017 hộ gia đình ông Điều Văn D cùng bà Thị B liên hệ đến Văn phòng công chứng B (nay là Văn phòng công chứng N) yêu cầu soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị B. Sau khi kiểm tra thông tin giấy tờ tùy thân và giấy chứng nhận QSD đất nhận thấy hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ phù hợp với quy định pháp luật. Công chứng viên hướng dẫn người yêu cầu công chứng tuân thủ các quy định về thủ tục công chứng, giải thích rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý về việc tham gia giao dịch. Sau khi soạn thảo dự thảo hợp đồng chuyển nhượng xong, công chứng viên giao cho hộ ông ông Điều Văn D cùng bà Nguyễn Thị B tự đọc lại hợp đồng, công chứng viên cũng hỏi rõ người yêu cầu công chứng về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng, hộ ông D đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng chuyển nhượng và cùng ký tên điểm chỉ vào hợp đồng. Xét thấy việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của hộ ông Điều Văn D và bà Nguyễn Thị B là đúng quy định pháp luật, không trái với đạo đức xã hội nên Văn phòng công chứng không đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 08/3/2017.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh B vắng mặt tại phiên tòa nhưng qua công văn số 05 ngày 16/12/2019 có nội dung:

Ngày 02/12/2011 ông Điều Văn D, bà Thị B làm đơn đề nghị cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 37 tờ bản đồ số 01 với diện tích 23090,3m² tại thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước. Sau khi xem xét hồ sơ, căn cứ các quy định pháp luật thì vào ngày 08/7/2015 UBND huyện B cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Điều Văn D, bà Thị B. Ngày 08/3/2017 ông D, bà B và bà Nguyễn Thị B ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa đất trên do Văn phòng công chứng B chứng thực số 0657 quyển số 01/2017/TT/CC-SCC/HĐCT. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đơn đề nghị chỉnh lý trang B, trang tư giấy chứng nhận QSD đất của bà Nguyễn Thị B. Ngày 20/3/2017 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất trên trang tư giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị B. Ngày 03/4/2017 bà Nguyễn Thị B và ông Phạm Văn S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên do Văn phòng công chứng B chứng thực số 1139, quyển số 01/2017/TT/CC-SCC/HĐGD. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên và đơn đề nghị chỉnh lý trang B, trang tư giấy chứng nhận của ông Phạm Văn S. Ngày 10/5/2017 chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B xác nhận thay đổi chủ sở hữu cho ông Phạm Văn S. Ngày 28/6/2018 ông S làm đơn đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất. Căn

cứ vào đơn và hồ sơ, ngày 02/8/2018 Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01794 ký ngày 02/8/2018 cho ông Phạm Văn S.

Do đó, trình tự thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất số CM159712 được Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh B cấp ngày 02/8/2018 cho ông Phạm Văn S đúng theo quy định pháp luật tại Quyết định số 3141/QĐ-UBND tỉnh B và các quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị Ch, anh Điều Gia C, anh Điều Gia C, chị Thị Hạ C vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên theo bản tự khai điều trình bày:* Diện tích 23090,3m² đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước là của vợ chồng ông Điều D, bà Thị B. Do có chung hộ khẩu nên có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 08/3/2017 tại Văn phòng công chứng N. bà Thị Ch, anh Điều Gia C, anh Điều Gia C, chị Thị Hạ C đều không có tranh chấp gì đối với tài sản trên và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vợ chồng ông Nguyễn Xuân N và bà Phạm Thị Thanh T vắng mặt tại phiên tòa nhưng qua bản tự khai bà T trình bày:* Vào ngày 22/01/2019, bà Phạm Thị Thanh T đã ký kết hợp đồng tín dụng số 5606Lav20190H28 với Ngân hàng Nông Nghiệp chi nhánh huyện B để vay số tiền 400.000.000đồng, Thời hạn vay 01 năm. Để đảm bảo khoản vay, ngày 22/01/2019 bà Phạm Thị Thanh T đã ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số A062/2019/TC theo đó bà T thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất QSD diện tích 23090,3m² đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước và quyền sử dụng đất số CR 576468 do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh B đứng tên ông Phạm Văn S. Hiện nay bà T đã trả số tiền trên cho Ngân hàng Nông Nghiệp. Đối với vụ mùa năm 2017-2018, 2018-2019 ông S cho vợ chồng bà vào thu hoạch điều, còn cụ thể thế nào là do ông S thỏa thuận với anh Núi bà không biết.

Tại phiên tòa, Luật sư Nguyễn Thành K bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn S bà Nguyễn Thị L tranh luận: Theo lời khai của ông S tại cơ quan điều tra “cầm cố” là không đúng bản chất là chuyển nhượng QSD đất vì ông S có quyền định đoạt tài sản, trong 01 năm nếu bà B không chuộc lại thì ông S có quyền mua bán trao đổi thế chấp tài sản. Mặt khác, ngoài diện tích đất trên ông D còn có nhiều thửa đất khác nên không thể có sự nhầm lẫn giữa bà B và bà B. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông S và bà B đã được chứng thực đúng pháp luật, sau đó ông S mới thế chấp vay tiền Ngân hàng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông D biết rõ về hậu quả của việc chuyển nhượng, bà B hoàn toàn không biết giao dịch giữa ông D và bà B. Ông S cũng không biết việc thỏa thuận trước đó giữa ông D và bà B. Ông S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã cấp đổi lại theo quy định của pháp luật. Việc cản trở tiền nợ giữa ông S và bà B là có thật, việc chỉ đất cho ông S là do con của ông D chỉ. Do đó, ông S là người thứ 3 ngay tình trong giao dịch này. Đối với số nợ còn lại 650.000.000đồng ông S không yêu cầu giải quyết trong vụ án này và cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Điều Văn D, bà Thị B.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Phạm Văn S về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2017 giữa ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị B là hợp pháp.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2017 giữa ông Điều Văn D bà Thị B và bà Nguyễn Thị B đối với diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được Văn phòng công chứng N chứng thực.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV426917, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01023, do UBND huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 20/3/2017.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 03/4/2017 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Phạm Văn S đối với diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được Văn phòng công chứng N chứng thực.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 426917, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01023, do UBND huyện B cấp cho ông Phạm Văn S ngày 10/5/2017.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 576468, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02846, do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh B cấp cho ông Phạm Văn S ngày 19/11/2019.

- Hủy một phần hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận QSD đất số 6660/TC ngày 02/3/2020 giữa ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị L với Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn T đối với diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước

Buộc ông Phạm Văn S hoàn trả cho ông Điều Văn D, bà Thị B diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ ranh: Phía Bgiáp đường, phía Tây giáp ông Điều Mang, phía Nam giáp ông Điều Bren, phía Đông giáp Điều Chang. Trên đất trồng điều.

Ông Điều Văn D, bà Thị B có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Buộc bà Nguyễn Thị B bồi thường thiệt hại sản lượng điều của 02 vụ 2017-2018 và 2018-2019 cho nguyên đơn số tiền 50.701.500đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/01/2021 người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn

Thị L là ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2017 giữa bà Nguyễn Thị B và ông Phạm Văn S đối với diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37 tờ bản đồ số 1 tại thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước được công chứng tại Văn phòng công chứng N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

Người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Về tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ thời điểm thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm và tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 (BLTTDS);

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 09 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, các tài liệu, chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L là ông Nguyễn Văn T thực hiện trong thời hạn luật định; đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 BLTTDS, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L là ông Nguyễn Văn T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Điều Văn D cùng vợ là bà Thị B với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 37, diện tích 23.090,3m² thuộc tờ bản đồ số 01, địa chỉ thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước, được công chứng theo Văn bản công chứng số 0657, quyển số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/3/2017 của Văn phòng công chứng N (*sau đây gọi tắt là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều Văn D bà Thị B với bà Nguyễn Thị B*):

[3.1] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều Văn D, bà Thị B với bà Nguyễn Thị B thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[3.2] Về nội dung: Căn cứ vào giấy vay tiền ngày 02/3/2017, lời thừa nhận của vợ chồng ông D và bà B trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và

tại phiên tòa, có cơ sở xác định vợ chồng ông D, bà B có vay bà Nguyễn Thị B 300.000.000đồng với thời hạn 04 năm. Để đảm bảo cho khoản vay này, vợ chồng ông D, bà B giao cho bà B 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bà B đã trả lại 02 giấy chứng nhận QSD đất tại Thôn Sơn T cho ông D, còn thửa đất diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước hai bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà B với mục đích vay tiền Ngân hàng. Do bà B không thể vay tiền Ngân hàng nên nhờ bà Nguyễn Thị B (là em ruột) đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng với gia đình ông D (thể hiện tại bút lục 54;267) giùm bà B. Khi thực hiện hợp đồng, giữa bà B và vợ chồng ông D không giao nhận tiền sang nhượng, không giao nhận đất.

[3.3] Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2017 giữa bên chuyển nhượng ông Điều Văn D, bà Thị B với bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Thị B là giả tạo nên bị vô hiệu theo định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015.

[4]Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị B với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn S đối với thửa đất số 37, diện tích 23.090,3m² thuộc tờ bản đồ số 01, địa chỉ thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước, được công chứng theo Văn bản công chứng số 1139, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/4/2017 của Văn phòng công chứng B (sau đây gọi tắt là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với ông Phạm Văn S):

[4.1] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với ông Phạm Văn S thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

[4.2] Về nội dung:

Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B với ông Phạm Văn S xuất phát từ việc ngày 08/3/2017 bà B được chị gái là bà Nguyễn Thị B nhờ đứng tên nhận chuyển nhượng thửa đất số 37 với ông Điều Văn D, bà Thị B. Sau đó, đến ngày 03/4/2017, theo yêu cầu của bà B, bà B tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho ông S. Bà B trình bày việc chuyển nhượng đất cho ông S để nhờ ông S đi vay tiền Ngân hàng giùm nhưng bà không có tài liệu chứng cứ gì chứng minh.

Theo Báo cáo kết thúc điều tra ngày 13/9/2018 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện B, ngày 15/7/2018 ông Điều Văn D có đơn tố cáo bà Nguyễn Thị B vì cho rằng bà B có hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt thửa đất số 37 của gia đình ông D. Căn cứ vào hồ sơ cơ quan Công an cung cấp, trong quá trình giải quyết vụ án, bà B khai rằng bà với ông Phạm Văn S có mối quan hệ thường xuyên làm ăn chung với nhau. Vào năm 2017, do bà B còn nợ vợ chồng ông S 1.650.000.000đồng không có tiền trả nên bà B nói với ông L là bà có thửa đất số 37. Hai bên đồng ý nội dung bà B cầm thửa đất số 37 này cho ông S với giá 1 tỷ đồng. Sau đó bà B (thông qua bà B) chuyển nhượng thửa đất này cho ông S để cầm trả số tiền 01 tỷ trong số nợ 1.650.000.000đồng như các bên đã thỏa thuận. Hai bên thỏa thuận thời gian chuộc lại trong thời hạn 01 năm với số tiền chuộc 01 tỷ đồng, thỏa thuận này của bà B với ông S phù hợp với quy định tại Điều 454 Bộ luật Dân sự nhưng sau đó hết hạn bà B không chuộc.

[4.3] Như vậy, việc thanh toán đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông S (mà thực chất là bà B) đã được thực hiện bằng việc căn trừ số tiền 1 tỷ đồng mà bà B còn nợ vợ chồng ông S trước đó. Việc căn trừ nợ được các bên hoàn toàn tự nguyện thực hiện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều Văn D, bà Thị B với bà Nguyễn Thị B, trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận khi ông Phạm Văn S ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị B (thông qua bà B) thì ông không biết vợ chồng ông D, không biết gì về hợp đồng giữa bà B, bà B với vợ chồng ông D trước đó. Quá trình thực hiện hợp đồng bà B cũng nhận đất đó là của mình nên ông D hoàn toàn không có lỗi trong việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều Văn D, bà Thị B với bà Nguyễn Thị B vô hiệu. Trường hợp này, ông S được xác định là người thứ 3 ngay tình nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2017 giữa bà Nguyễn Thị B với ông Phạm Văn S có hiệu lực, các bên tham gia hợp đồng có quyền và nghĩa vụ thực hiện.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà B thay đổi lời khai, bà cho rằng bà đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 37 cho ông S là để ông S vay tiền giúp bà chứ không phải căn trừ nợ. Lời khai này của bà B là mâu thuẫn với lời khai ban đầu nhằm chối bỏ nghĩa vụ thực hiện hợp đồng nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều Văn D, bà Thị B với bà Nguyễn Thị B vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà B, ông D không yêu cầu giải quyết đối với số tiền nợ và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với trách nhiệm của bà Nguyễn Thị B trong việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Điều Văn D, bà Thị B với bà Nguyễn Thị B vô hiệu đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Đối với mối quan hệ giữa bà B và B dẫn đến bà B phải bồi thường, do bà B không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên được tính lại theo quy định.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L là ông Nguyễn Văn T được HĐXX chấp nhận nên ông S, bà L không phải chịu theo quy định của pháp luật.

[8] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước về việc không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn S và bà Nguyễn Thị L (thông qua người đại diện) là không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L là ông Nguyễn Văn T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 09/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ vào các Điều 117, 124, 131, 133, 407, 433, 454, 500, 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106, 188 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Điều Văn D, bà Thị B về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Điều Văn D cùng vợ là bà Thị B với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị B.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Điều Văn D cùng vợ là bà Thị B với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 37, diện tích 23.090,3m² thuộc tờ bản đồ số 01, địa chỉ thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước, được công chứng theo Văn bản công chứng số 0657, quyển số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/3/2017 của Văn phòng công chứng N vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Điều Văn D, bà Thị B về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị B với bên nhận chuyển nhượng ông Phạm Văn S.

Tuyên bố ông Phạm Văn S là người thứ B ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị B với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn S đối với thửa đất số 37, diện tích 23.090,3m² thuộc tờ bản đồ số 01, địa chỉ thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước, được công chứng theo Văn bản công chứng số 1139, quyển số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/3/2017 của Văn phòng công chứng B có hiệu lực.

Ông Phạm Văn S có quyền sử dụng thửa đất số 37, diện tích 23.090,3m² thuộc tờ bản đồ số 01, địa chỉ thôn 6, xã Đồng N, huyện B, tỉnh Bình Phước.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 2.535.075 đồng án phí dân sự có giá ngạch.

Ông Điều Văn D và bà Thị B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch.

Buộc ông Điều Văn D, bà Thị B phải nộp 5.464.925 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền bồi thường không được chấp nhận. Được khấu trừ vào số

tiền ông Điều Văn D, bà Thị B nộp tạm ứng 4.600.000đồng theo biên lai thu tiền số 0009293 ngày 09/4/2019 và số tiền 300.000đồng theo biên lai số 015595 ngày 21/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước. Ông D, bà B còn phải nộp 564.925đồng.

4. Chi phí tố tụng khác:

Buộc bà Nguyễn Thị B phải hoàn trả cho ông Điều Văn D, bà Thị B số tiền 4.000.000đồng chi phí xem xét thẩm định định giá và 5.557.000đồng chi phí đo đạc.

Kể từ ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án hàng tháng bên có nghĩa vụ phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn ông Phạm Văn S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L không phải chịu.

Trả lại cho ông S, bà L 300.000 (B trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 015992, ngày 08/02/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Bình Phước.

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

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

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

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

(Đã ký)

Bùi Thanh Thảo

