

QUỐC HỘI KHÓA XV
ĐOÀN ĐẠI BIỂU QUỐC HỘI
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Số: 45 /ĐĐBQH
V/v hướng dẫn công dân.

Bình Phước, ngày 28 tháng 3 năm 2022

Kính gửi: Ông Điều Văn Dinh. Thôn Sơn Thành, xã Phú Sơn,
huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (SĐT: 0867067436).

Ngày 24 tháng 3 năm 2022, Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh nhận được đơn kiến nghị của ông Điều Văn Dinh.

Nội dung: Ông Điều Văn Dinh đề nghị xem xét lại nội dung Bản án dân sự phúc thẩm số 05/2022/DS-PT ngày 21/01/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh về xét xử phúc thẩm vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và hủy giấy quyết định cá biệt; bồi thường thiệt hại tài sản” giữa nguyên đơn là ông Điều Văn Dinh và bị đơn là bà Nguyễn Thị Bắc.

Qua nghiên cứu đơn và các tài liệu có liên quan, Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh nhận thấy vụ việc của ông Điều Văn Dinh đã được Tòa án nhân dân tỉnh xét xử phúc thẩm.

Nếu ông Điều Văn Dinh không đồng ý với Bản án phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh và có chứng cứ cho rằng kết luận của Bản án phúc thẩm vi phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông Điều Văn Dinh có quyền làm đơn đề nghị xem xét bản án của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật theo thủ tục giám đốc thẩm gửi Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao hoặc Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao theo quy định tại khoản 2, điều 331, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Đoàn đại biểu Quốc hội tỉnh hướng dẫn đến ông Điều Văn Dinh.

Nơi nhận:

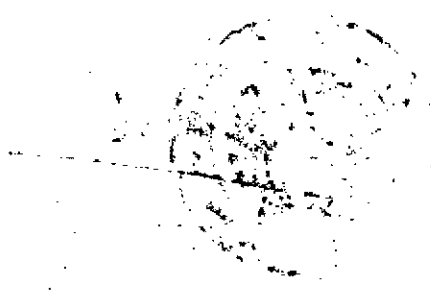
- Như trên;
- Các ĐBQH tỉnh;
- TTHĐND, UBND, BTTUBMTTQVN tỉnh;
- LĐVP, các phòng chuyên môn;
- Lưu: VT.

TM. ĐOÀN ĐẠI BIỂU QUỐC HỘI *Phuon*
PHÓ TRƯỞNG ĐOÀN PHỤ TRÁCH



Điều Huỳnh Sang

31



20/01/17

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bù Đăng, ngày 22 tháng 3 năm 2022



ĐƠN KÊU CỨU (Lần 1.)

(V/v Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước ra Bản án dân sự trái pháp luật)

Kính gửi: *Đoàn... Đại... biểu... Quốc... Hội... tỉnh... Bình... Phước*

Tôi tên là: Điều Văn Dinh, sinh năm: 1958 – dân tộc: Mơ Nông

Địa chỉ : Thôn Sơn Thành, xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước;

Số điện thoại : 0867067436

Là nguyên đơn trong vụ kiện « Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại »

Kêu cứu xem xét đối với: Bản án dân sự phúc thẩm số 05/2022/DS-PT ngày 21-01-2022 của TAND tỉnh Bình Phước.

1. Lý do kêu cứu

Ngày 20/3/2019, tôi làm đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị Bắc, sinh năm 1961, trú tại Khu Đức Thọ, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước và ông Phạm Văn Sanh, sinh năm 1963, trú tại Khu Tân Hưng, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Ba, trú tại Khu Đức Thiện, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước để yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung gồm :

1) Hủy bỏ Hợp đồng-chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/03/2017 ký kết giữa chúng tôi và bà Nguyễn Thị Bắc để chuyển nhượng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01, diện tích 23.090,3m², theo GCNQSDĐ số BV 426917 - địa chỉ : Thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước – giá trị ghi trong hợp đồng là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) ;

2) Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/04/2017 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Bắc với ông Phạm Văn Sanh để chuyển nhượng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01, diện tích 23.090,3m², theo GCNQSDĐ số BV 426917 - địa chỉ Thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước – giá trị ghi trong hợp đồng là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) ;

3) Buộc bà Nguyễn Thị Bắc bồi thường toàn bộ thiệt hại về hạt điều cho gia đình tôi trong hai vụ 2017 -2018 và 2018- 2019 với số tiền thiệt hại là 160.000.000đ (một trăm sáu mươi triệu đồng) ;

4) Ngày 21/8/2020, chúng tôi khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của ông Phạm Văn Sanh cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín, chi nhánh huyện Bù Đăng liên quan đến việc ông Phạm Văn Sanh thế

giao

chấp thừa đất số 37, tờ bản đồ số 01, để vay vốn nhằm cố ý tẩu tán tài sản mặc dù Tòa án đang thụ lý giải quyết.

2. Nội dung và diễn biến vụ việc như sau

Do cần tiền để trả nợ Quý tín dụng Bù Đăng khi hợp đồng tín dụng đến hạn, nên vào ngày 02/03/2017, gia đình tôi có vay của bà Nguyễn Thị Ba (trong đơn khởi kiện ban đầu chúng tôi ghi là Nguyễn Thị Bắc do trong các giấy tờ vay mượn bà Ba viết và ký Nguyễn Thị Bắc và tự nhận là Bắc nên chúng tôi nhầm lẫn) số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng). Hai bên có lập giấy vay tiền với nội dung « bà Bắc (thực chất là bà Ba) cho chúng tôi vay số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) trong thời hạn 04 năm tính từ ngày 02/03/2017 đến ngày 02/03/2021 với lãi suất 0,7% (không phải bảy phần trăm) trên một năm ». Chúng tôi có đưa cho bà Ba các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất để bảo đảm trả nợ gồm :

- Thửa K2, diện tích 3912m², tại Thôn Sơn Thành, xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước

- Các thửa đất số K3, diện tích 8120m² tại Thôn Sơn Thành, xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước;

- Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01, diện tích 23.090,3m², theo GCNQSDĐ số BV 426917, địa chỉ Thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước;

- Thửa đất số 01, diện tích 7.927m², tại Thôn Sơn Thành, xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước;

Nội dung trong giấy vay tiền có thỏa thuận hai bên sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng đất giả tạo đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01, tạm thời sang tên cho bà Bắc và khi trả được tiền vay thì bà Bắc phải chuyển nhượng hoàn trả lại cho chúng tôi và bà Bắc không được chuyển nhượng cho người khác; Trong quá trình thế chấp, gia đình tôi vẫn tiếp tục quản lý đất đai và thu hoa lợi trên đất.

Như đã thỏa thuận, ngay sau đó chúng tôi đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để sang tên cho bà Bắc vào ngày 8/3/2017. Hợp đồng này được Công chứng tại Văn phòng công chứng Bù Đăng – địa chỉ: khu Đức Lập, thị trấn Phú Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Phía bà Ba giao cho chúng tôi 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng). Tính lãi trước trong một năm là 28.000.000đ (hai mươi tám triệu đồng), chúng tôi đã thanh toán tiền lãi cho bà Ba tại thời điểm giao tiền là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) và còn nợ lại 8.000.000đ (tám triệu đồng) tiền lãi.

Đến ngày 15/9/2017, chúng tôi đã trả cho bà Ba được 290.000.000đ (hai trăm chín mươi triệu đồng) tiền gốc (lãi suất chưa phát sinh thêm), tôi còn giữ lại 10.000.000đ (mười triệu đồng) để yêu cầu bà Ba và bà Bắc chuyển trả lại quyền sử dụng đất.

Đối với các thửa đất số 01, diện tích 7.927m², thửa K3, diện tích 8120m²; thửa K2, diện tích 3912m², tại Thôn Sơn Thành, xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước thì bà Ba đã trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chúng tôi (do các GCNQSDĐ này không sang tên cho bà Bắc).

Riêng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01, diện tích 23.090,3m², theo GCNQSDĐ số BV 426917, địa chỉ Thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước thì tôi

phát hiện vào ngày 03/04/2017 bà Nguyễn Thị Bắc đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Phạm Văn Sanh. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Bùi Đăng, thuộc khu Đức Lập, thị trấn Phú Phong, huyện Bùi Đăng, tỉnh Bình Phước, nên tôi đã làm đơn trình báo lên cơ quan CSĐT Công an huyện Bùi Đăng, tỉnh Bình Phước.

Kể từ ngày trả xong nợ cho bà Ba, chúng tôi liên tục hối thúc bà Ba, bà Bắc làm thủ tục chuyển nhượng hoàn trả lại cho tôi thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01, diện tích 23.090,3m², theo GCNQSDĐ số BV 426917 nhưng họ cứ khất lần hết lần này đến lần khác mà vẫn không thực hiện.

Đến mùa điều năm 2017 - 2018, ông Sanh đã cho người vào rẫy điều thuộc thửa đất số 37 của gia đình tôi, tranh giành thu hái với chúng tôi chiếm đoạt mất khoảng 1.000kg điều hạt, gây thiệt hại cho gia đình tôi theo giá điều cuối năm 2017 là 40.000đ/kg (bốn mươi nghìn đồng trên một ki - lô - gam) thì số tiền thiệt hại của gia đình tôi là 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng).

Đến mùa điều 2018 – 2019, ông Sanh tiếp tục đưa người vào thu hái toàn bộ hạt điều của gia đình tôi trên thửa đất số 37, tờ bản đồ số 1, chiếm đoạt khoảng 4.000kg điều hạt, theo giá bây giờ 30.000đ/kg (ba mươi nghìn đồng trên một ki – lô- gam) như vậy số tiền thiệt hại của gia đình tôi là 120.000.000đ (một trăm hai mươi triệu đồng) và các mùa điều sau đó ông Sanh đã giành thu toàn bộ.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng vay tiền giữa chúng tôi với bà Nguyễn Thị Ba thì bà Nguyễn Thị Bắc (em gái bà Ba) có tham gia một số công việc, như đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do gia đình tôi thế chấp. Bà Bắc có nói là giữa bà Ba và bà Bắc cùng hợp tác trong việc cho gia đình tôi vay tiền.

Nhận thấy, bà Nguyễn Thị Ba, Nguyễn Thị Bắc có dấu hiệu « Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản » nên vào ngày 09/3/2018, tôi làm đơn tố cáo ra Cơ quan CSĐT Công an huyện Bùi Đăng, tỉnh Bình Phước. Hành vi phạm tội của bà Nguyễn Thị Ba và Nguyễn Thị Bắc là rất rõ nhưng không hiểu sao vào ngày 13/9/2018, Cơ quan CSĐT Công an huyện Bùi Đăng, tỉnh Bình Phước ban hành Quyết định số 84/QĐ cho rằng đây chỉ là quan hệ tranh chấp dân sự và không khởi tố vụ án hình sự, nên vào ngày 20/3/2019, tôi đánh khởi kiện vụ án ra TAND huyện Bùi Đăng.

3. Quá trình xét xử

Ngày 19/1/2021, TAND huyện Bùi Đăng, tỉnh Bình Phước mở phiên tòa sơ thẩm xét xử vụ kiện. Bản án số 02/2021/DS-ST, ngày 19/01/2021 của TAND huyện Bùi Đăng, tỉnh Bình Phước tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của tôi. Hủy bỏ các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trái pháp luật, buộc ông Phạm Văn Sanh trả lại cho gia đình tôi thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01, diện tích 23.090,3m², theo GCNQSDĐ số BV 426917, địa chỉ Thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bùi Đăng, tỉnh Bình Phước.

Không đồng ý với Bản án sơ thẩm, ông Phạm Văn Sanh đã làm đơn kháng cáo lên TAND tỉnh Bình Phước. Bản án phúc thẩm số 05/2022/DS-PT, ngày 21/01/2022 của TAND tỉnh Bình Phước đã tuyên sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phạm Văn Sanh, công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/04/2017 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Bắc với ông Phạm Văn Sanh để chuyển nhượng

thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01, diện tích 23.090,3m², theo GCNQSDĐ số BV 426917, địa chỉ Thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước .

4. Những sai lầm trong việc áp dụng pháp luật của TAND tỉnh Bình Phước

4.1. Ông Phạm Văn Sanh không ngay tình trong việc nhận chuyển nhượng thửa đất của gia đình tôi từ bà Nguyễn Thị Bắc

Thứ nhất, tại Biên bản ghi lời khai bà Nguyễn Thị Lộc ngày 21/8/2018 tại Cơ quan CSĐT Công an huyện Bù Đăng (BL 151), bà Nguyễn Thị Lộc vợ ông Sanh khai rằng: « Trong năm 2017, chị Ba mượn của tôi 1.350.000.000đ... Khi chị Ba cần trừ diện tích đất bán cho tôi thì tôi với chị Ba có thỏa thuận là khi nào chị Ba có tiền 1.000.000.000đ đưa lại cho tôi thì tôi sẽ sang nhượng lại mảnh đất trên cho chị Ba... thời gian chuộc lại diện tích đất này là 1 năm » ;

Tại (BL 150), ông Phạm Văn Sanh khai rằng: Vợ tôi có cho bà Ba vay số tiền 1.650.000.000đ...sau đó bà Ba không có tiền trả cho vợ chồng tôi nên ngày 04/4/2017 bà Ba cần trừ (cầm cố) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên và mảnh đất trên bán cho tôi với số tiền 1.000.000.000đ. Chúng tôi thỏa thuận nếu trong 1 năm mà tôi còn quản lý mà bà Ba mua lại thì tôi bán lại cho bà Ba không tính lãi với giá 1.000.000.000đ... Tôi và bà Ba khi cầm đất thì không làm giấy tờ gì, chỉ nói miệng rồi đi sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ».

Như vậy, ông Sanh, bà Lộc khai bà Nguyễn Thị Ba có thỏa thuận dùng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01, diện tích 23.090,3m², theo GCNQSDĐ số BV 426917, tại địa chỉ Thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước của gia đình tôi để cầm trừ khoản nợ 1 tỷ đồng, trong khi người giữ tài sản của tôi là bà Nguyễn Thị Bắc (em bà Ba), như vậy nếu ông Sanh có nhận chuyển nhượng đất của tôi từ bà Bắc để khấu trừ khoản nợ cho bà Ba là sai về chủ thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trái quy định của pháp luật. Hơn nữa theo nội dung lời khai của ông Sanh, bà Lộc thì bản chất đây là sự cầm cố tài sản để đảm bảo thanh toán nợ một hình thức thế chấp trá hình bằng việc mua bán giả tạo nên không thể xem là ngay tình được.

4.2. Lời khai của bà Nguyễn Thị Ba, Nguyễn Thị Bắc chỉ thừa nhận việc chuyển GCNQSD Đ cho ông Sanh là để nhờ ông Sanh vay hộ tiền ngân hàng

Lời khai của bà Nguyễn Thị Bắc (BL 153): « Bà Nguyễn Thị Ba có nhờ tôi đứng tên sổ đỏ đối với diện tích 23.090,3m², theo GCNQSDĐ số BV 426917...để tôi đi vay ngân hàng, vì bà Ba có nợ xấu nên không vay được. Do con của tôi không cho tôi đi vay nên bà Ba nhờ tôi sang sổ đỏ cho ông Sanh để ông Sanh đi vay tiền ngân hàng giùm »; Lời khai của bà Nguyễn Thị Ba (BL 154): « Vợ chồng ông Dinh thỏa thuận sang tên sổ đỏ với diện tích 23.090,3m², theo GCNQSDĐ số BV 426917 cho bà Nguyễn Thị Bắc để bà Bắc đi vay ngân hàng. Do con bà Bắc không cho bà Bắc đi vay, nên tôi có gặp ông Sanh nói sự việc trên thì ông Sanh nói với tôi kêu bà Bắc sang sổ đỏ cho ông Sanh để ông Sanh vay tiền giùm »...

Lời khai trên của bà Ba, bà Bắc là phù hợp với lời khai của họ tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm, Biên bản phiên tòa phúc thẩm và không thừa nhận có việc chuyển nhượng đất thực sự cho ông Sanh.

4.3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bắc và ông Phạm Văn Sanh ngày 3/4/2017 (BL 20 - 21) là vi phạm về chủ thể, không thực hiện nghĩa vụ thanh toán và có gian dối về giá trị chuyển nhượng

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các bên liên quan đều thừa nhận bà Bắc đứng tên giữ thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01, diện tích 23.090,3m², theo GCNQSDĐ số BV 426917, tại địa chỉ Thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước của gia đình tôi. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình tôi và bà Nguyễn Thị Bắc ngày 8/3/2017 (BL 17-18-19) là giả tạo (đã được Tòa sơ thẩm, Tòa phúc thẩm tuyên hủy) nên bà Bắc không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp mà chủ sử dụng đất hợp pháp vẫn là tôi (Điều Văn Dinh) nên việc bà Bắc sau đó lại chuyển nhượng thửa đất này cho ông Phạm Văn Sanh là bất hợp pháp, không đảm bảo về mặt chủ thể giao kết hợp đồng, vi phạm Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về « Giao dịch dân sự vi phạm điều cấm của pháp luật ».

Ngoài ra Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bắc và ông Phạm Văn Sanh ngày 3/4/2017 (BL 20 - 21) ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000đ, trong khi đó giá trị 2,3ha điều kinh doanh của tôi vào thời điểm năm 2017 vào khoảng 1.6 tỷ đồng (Còn theo Biên bản định giá ngày 13/03/2020 của Hội đồng định giá trong tố tụng dân sự (BL 168) xác định giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 1.500.800.000đ) là có sự gian lận, trốn thuế, vi phạm pháp luật; đồng thời ông Sanh cũng không chứng minh được có quan hệ thanh toán 100.000.000đ cho bà Bắc. Như vậy có đủ căn cứ để xác định việc mua bán giữa hai bên là giả tạo và trái pháp luật.

4.5. Ông Phạm Văn Sanh đã thực hiện hàng loạt hành vi gian dối nhằm chiếm đoạt bằng được tài sản của gia đình tôi

Ngày 09/3/2018, tôi làm đơn tố cáo vụ việc ra Cơ quan CSĐT Công an huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước và Cơ quan điều tra đã tiến hành triệu tập các bên làm việc, lấy lời khai rất nhiều lần, tuy không khởi tố nhưng đã có kết luận về vụ việc xác định bà Bắc không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp.

Đến ngày 20/3/2019, tôi khởi kiện vụ án tại TAND huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Trong quá trình giải quyết vụ án, TAND huyện Bù Đăng ban hành hàng loạt các văn bản tố tụng như: Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo xác định tư cách tố tụng; Giấy triệu tập đương sự..., các văn bản này đều gửi tới gia đình ông Sanh.

Như vậy, mặc dù biết rõ thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01, diện tích 23.090,3m², theo GCNQSDĐ số BV 426917, tại địa chỉ Thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước đang có tranh chấp nhưng ông Sanh đã thực hiện hàng loạt hành vi nhằm tẩu tán tài sản, gây khó khăn cho cơ quan chức năng trong việc giải quyết tranh chấp, cụ thể:

Ngày 22/01/2019 (sau thời điểm Công an Bù Đăng giải quyết), mặc dù biết rõ thửa đất trên là của tôi nhưng ông Sanh đã sử dụng thửa đất này để thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Agribank – Chi nhánh Bù Đăng, Bình Phước (BL 185 – 186);

Ngày 28/6/2018 (sau thời điểm Công an Bù Đăng triệu tập làm việc) ông Phạm Văn Sanh đã làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tên người sử

dụng của tôi (Điều Văn Dinh) sang tên Phạm Văn Sanh và được UBND huyện Bù Đăng cấp GCNQSDĐ số CM 159712 đứng tên chủ sử dụng là Phạm Văn Sanh (BL 139);

Ngày 02/03/2020 (Trong quá trình Tòa án huyện Bù Đăng đang thụ lý giải quyết), ông Phạm Văn Sanh tiếp tục sử dụng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01, diện tích 23.090,3m², tại địa chỉ Thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước của gia đình tôi thế chấp cho Ngân hàng Sài Gòn thương tín – Chi nhánh Bình Phước - Phòng giao dịch huyện Bù Đăng để vay tiền theo hồ sơ số 837, ký ngày 02/03/2020;

Lời khai của ông Phạm Văn Sanh và người được ông Sanh ủy quyền trong quá trình tham gia tố tụng tại hai cấp tòa là gian dối và mâu thuẫn. Ông Sanh khai rằng khi mua thửa đất trên thì bà Nguyễn Thị Ba, Nguyễn Thị Bắc có đi chỉ đất nhưng thực chất bà Bắc, bà Ba chỉ giao dịch với tôi tại Văn phòng công chứng Bù Đăng chứ giữa tôi và bà Ba, bà Bắc không có việc chỉ đất, bàn giao đất ngoài thực địa nên làm sao họ biết đất của tôi ở vị trí nào mà đi chỉ (?!); Tại Biên bản đối chất của Tòa án ngày 15/11/2019 (BL 159-160), ông Nguyễn Thành Khuyến (người đại diện theo ủy quyền của ông Sanh) khai « Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có giao cho bà Nguyễn Thị Bắc 1 tỷ đồng (?!) – đây là những lời khai hoàn toàn bịa đặt và gian dối.

Ông Phạm Văn Sanh hiện đang công tác tại Chi cục kiểm lâm huyện Bù Đăng, là một cán bộ, một Đảng viên nhưng với những hành vi gian dối, cản trở, gây khó khăn cho công tác xét xử như trên cho thấy ngoài việc việc ông Sanh vi phạm những nghĩa vụ của đương sự (với tư cách là một bên tranh chấp trong vụ án), ông ta còn vi phạm về đạo đức của một Đảng viên, một người cán bộ, đồng thời qua đó cũng đủ đánh giá mức độ trung thực của ông Sanh trong vụ án này. Chỉ vì muốn chiếm đoạt bằng được tài sản của gia đình tôi mà ông Sanh đã không trừ bất kỳ thủ đoạn gian dối nào.

4.6. Tòa không vận dụng Nghị Quyết số 02/TANDTC-PC ngày 02/08/2021 về giải đáp một số vướng mắc trong xét xử

Tại điểm 1 Mục III Nghị Quyết này có hướng dẫn xem xét yếu tố ngay tình trong một vụ án liên quan đến giao dịch dân sự với bên thứ ba. Theo đó mặc dù tài sản đã thế chấp cho bên thứ ba (tuân thủ về hình thức) nhưng nếu giao dịch trước đó là một giao dịch trái pháp luật « Vi phạm điều cấm của pháp luật » thì giao dịch với bên thứ ba sau đó vẫn không được xem là ngay tình. Áp dụng tương tự pháp luật trong trường hợp vụ án của gia đình tôi, trong hồ sơ đã thể hiện rõ giao dịch của bà Nguyễn Thị Bắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của tôi cho ông Phạm Văn Sanh là giao dịch trái pháp luật, có dấu hiệu của một hành vi phạm tội thì không thể công nhận quyền sử dụng đất cho ông Sanh được. Nguyên tắc của Bộ luật Dân sự là bảo vệ tuyệt đối quyền của chủ sở hữu tài sản (trong đất đai gọi là quyền sử dụng) nên không thể có chuyện hợp thức tài sản hợp pháp của tôi cho ông Phạm Văn Sanh, trong khi giao dịch giữa ông Sanh và bà Bắc là bất hợp pháp.

5. Tòa án tỉnh Bình Phước trong quá trình xét xử phúc thẩm đã có nhiều vi phạm về tố tụng, đã thực hiện một số thủ tục tố tụng không tuân thủ đúng quy định của pháp luật, có biểu hiện thiếu minh bạch trong xét xử

5.1. Tòa hoãn tuyên án nhiều lần, quay lại phần xét hỏi trái pháp luật

Sau nhiều lần hoãn phiên tòa do lý do dịch Covid – 19, đến ngày 07/01/2022 Phiên tòa được triệu tập để xét xử phúc thẩm. Nội dung phiên tòa phúc thẩm chỉ xem xét một nội dung ông Sanh kháng cáo yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bắc và ông Phạm Văn Sanh ngày 3/4/2017 (BL 20 - 21), các nội dung khác không có kháng cáo, kháng nghị. Tại phiên tòa này cũng không có phát sinh tình tiết mới cần phải bổ sung các thủ tục tố tụng, nhưng Tòa đã hoãn tuyên án đến hai lần. Lần thứ nhất từ ngày 7/01/2022 đến ngày 14/01/2022; lần thứ hai từ ngày 14/01/2022 đến ngày 21/01/2022. Việc hoãn tuyên án như trên là không có lý do chính đáng và trái với quy định của Luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra, sau khi tiến hành nghị án vào ngày 7/01/2022, Tòa án Bình Phước đã thông báo công khai việc « Hoãn tuyên án » nhưng sau đó vào ngày 14/1/2022, Tòa bắt ngờ quay lại việc xét hỏi trong khi trước đó vì hạn chế khả năng ngôn ngữ và khả năng tranh tụng tôi đã ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh Huy (Trú tại Đắk Nông) tham gia tố tụng nhưng vì nghĩ là Tòa chỉ tuyên án nên ông Huy không có mặt, nhưng tòa đã bắt ngờ quay lại việc xét hỏi là đã tước quyền của đương sự được ủy quyền cho người khác tham gia tố tụng, đồng thời gây bất lợi cho tôi khi có hạn chế về năng lực hành vi tố tụng tại phiên tòa. Việc hoãn tuyên nhưng sau đó lại quay lại xét hỏi là vi phạm Điều 264, 265 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015. Theo Điều 264, 265 BLTTDS thì Tòa chỉ có thẩm quyền nghị án kéo dài nếu tình tiết vụ án phức tạp, chứ không có quyền hoãn tuyên án rồi tiếp tục quay lại xét hỏi (việc quay lại xét hỏi chỉ được tiến hành sau khi nghị án) còn ở đây vào ngày 07/1/2022 sau khi nghị án Tòa hoãn tuyên án chứ không phải nghị án kéo dài nên quay lại việc xét hỏi sau khi hoãn tuyên là trái pháp luật.

Một vấn đề nữa là, đến nay đã 2 tháng kể từ ngày tuyên án (21/1-21/3) nhưng Tòa Bình Phước vẫn không gửi bản án phúc thẩm cho tôi. Tìm hiểu qua người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thanh Huy thì đến ngày 21/2/2022 (sau một tháng kể từ ngày tuyên án), TAND tỉnh Bình Phước mới gửi bản án cho ông Nguyễn Thanh Huy, như vậy cũng là trễ một tháng. Phải chăng việc gửi bản án trễ là để ông Phạm Văn Sanh có đủ thời gian tâu tán tài sản của tôi(?!)

5.2. Tòa án chưa làm đúng trách nhiệm khi không chuyển hồ sơ cho Cơ quan CSĐT công an tỉnh Bình Phước để khởi tố vụ án, khởi tố bị can hoặc kiến nghị Viện kiểm sát tỉnh Bình Phước kháng nghị hủy Quyết định số 84/QĐ, ngày 13/9/2018, của Cơ quan CSĐT Công an huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước về việc không khởi tố vụ án hình sự

Qua hồ sơ vụ án dân sự cho thấy hành vi của bà Nguyễn Thị Bắc, Nguyễn Thị Ba là có đủ dấu hiệu cấu thành tội « Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản » theo quy định tại Điều 175 Bộ Luật hình sự 2015 sửa đổi năm 2017. Tài sản chiếm đoạt thừa đất của gia đình tôi có giá trị (theo kết quả định giá) là 1.500.800.000đ là thuộc thẩm quyền điều tra của Cơ quan CSĐT Công an tỉnh Bình Phước, thuộc về tội phạm đặc biệt nghiêm trọng. Như vậy Cơ quan CSĐT công an huyện Bù Đăng trước đây thụ lý tin báo rồi ra Quyết định đình chỉ là sai thẩm quyền và trái pháp luật; Ngoài ra, đây là tội danh khởi tố không phụ thuộc vào đơn yêu cầu của bị hại và trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức trong đó có Tòa án trong việc phát hiện, đấu tranh phòng chống tội phạm đã được quy định rõ trong nhiều văn bản pháp luật, nên lẽ ra TAND huyện Bù Đăng, Tòa án

nhân dân tỉnh Bình Phước phải tạm đình chỉ giải quyết vụ án dân sự, chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra tỉnh Bình Phước để xử lý theo quy định của pháp luật.

Vụ án này TAND tỉnh Bình Phước đã hợp thức tài sản của tôi cho kẻ gian là việc làm không thể chấp nhận được. Tại phiên tòa phúc thẩm, sau khi phân tích đánh giá các chứng cứ xác định Tòa sơ thẩm xét xử có căn cứ, đúng pháp luật nên Đại diện VKSND tỉnh Bình Phước đã đề nghị Tòa phúc thẩm tuyên y án sơ thẩm, nhưng không được chấp nhận.

6. Phạm vi yêu cầu xem xét giải quyết

Với chức năng giám sát, kiểm tra hoạt động tư pháp của Quý cấp, tôi làm đơn này kính mong Quý cấp đưa vụ án này vào kế hoạch giám sát, kiểm tra trong năm 2022 hoặc giám sát kiểm tra đột xuất để kiến Viện kiểm sát cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh, TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm hủy Bản án phúc thẩm số 05/2022/DS-PT, ngày 21/01/2022 của TAND tỉnh Bình Phước và giữ nguyên Bản án số 02/2021/DS-ST, ngày 19/01/2021 của TAND huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, để gia đình tôi được bảo vệ các quyền và lợi ích hợp pháp của mình trước pháp luật. Đồng thời nếu phát hiện dấu hiệu tiêu cực, lợi dụng chức vụ quyền hạn trong hoạt động xét xử tại TAND tỉnh Bình Phước thì cần có biện pháp xử lý trách nhiệm, kiến nghị xử lý trách nhiệm theo quy định để bảo vệ một nền tư pháp minh bạch.

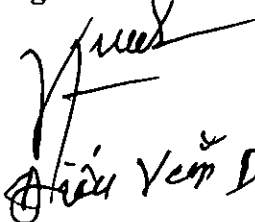
Kính thưa quý cấp, gia đình tôi hiện vô cùng khó khăn, là người dân tộc thiểu số, hiện đang nuôi mẹ già và 6 con đa số còn nhỏ dại, vườn điều trên là nguồn sống chính của gia đình nhưng bị kẻ gian chiếm đoạt nhiều năm qua nên kính mong quý cấp xem xét thấu đáo để giúp đỡ cho gia đình chúng tôi được khôi phục các quyền và lợi ích chính đáng của mình trong thời gian sớm nhất, bên cạnh đó cung cần bảo vệ công lý, bảo vệ tính công bằng, nghiêm minh của pháp luật nước ta.

Xin trân trọng cảm ơn !

Danh mục tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn:

- 1) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/03/2017 (bản sao) ;
- 2) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/04/2017 (bản sao) ;
- 3) Giấy vay tiền ngày 02/03/2017 (bản phô tô);
- 4) Giấy cam kết hoàn trả, chuyển nhượng lại đất ngày 15/9/2017 (bản phô tô);
- 5) Giấy hẹn trả sổ đỏ đến ngày 1/3/2018 (bản phô tô);
- 6) Giấy hẹn trả sổ đỏ đến ngày 2/2/2018 (bản phô tô);
- 7) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BV 426917 (bản phô tô);
- 8) Chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu (chứng thực).
- 9) Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm (phô tô)

Người làm đơn


Trần Văn Đình

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
**HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG
QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT**

BẢN SAO

Chúng tôi gồm có:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):

Bà: **Nguyễn Thị Bắc**

- Sinh năm: 1961.

CMND số: **285291267**

Cấp ngày: 04/05/2007

Nơi cấp: CA Bình Phước.

HKTT: Khu Đức Thọ, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

Ông: **Phạm Văn Sanh**

- Sinh năm: 1963.

CMND số: **285286805**

Cấp ngày: 08/08/2012

Nơi cấp: CA Bình Phước.

HKTT: Khu Tân Hưng, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Hai bên đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo các thỏa thuận sau đây:

ĐIỀU 1

QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT CHUYỂN NHƯỢNG

Quyền sử dụng đất của bên A đối với thửa đất theo giấy chứng nhận số **BV.426917** vào sổ cấp giấy chứng nhận số: **CH 01023** do UBND huyện Bù Đăng cấp ngày 08/07/2015. điều chỉnh biến động ngày 20/03/2017 cụ thể như sau:

- Thửa đất số: 37 - Tờ bản đồ số: 1
- Địa chỉ thửa đất: Thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, Bình Phước.
- Diện tích: **23090,3 m²** (Hai mươi ba ngàn không trăm chín mươi phẩy ba mét vuông)
- Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm.
- Thời hạn sử dụng: Đến ngày 01/07/2064.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Ghi chú: Thửa đất có 337,1 m² đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đường đất.

ĐIỀU 2

GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu tại Điều 1 của hợp đồng này là: **100.000.000đ** (bằng chữ: Một trăm triệu đồng Việt Nam).
2. Phương thức thanh toán: trả tiền mặt.
3. Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

ĐIỀU 3

VIỆC GIAO VÀ ĐĂNG KÝ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

1. Bên A có nghĩa vụ giao thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bên B vào thời điểm ký kết hợp đồng.
2. Bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4

TRÁCH NHIỆM NỘP LỆ PHÍ

Lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng này do bên B chịu trách nhiệm nộp.

ĐIỀU 5

PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP HỢP ĐỒNG



[Signature]

[Signature]

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; trong trường hợp không giải quyết được thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 6

CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Bên A cam đoan:

- 1.1. Những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- 1.2. Thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- 1.3. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này:
 - a) Thửa đất không có tranh chấp;
 - b) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

2. Bên B cam đoan:

- 2.1. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;
- 2.2. Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này và các giấy tờ về quyền sử dụng đất;

3. Hai bên cùng cam đoan:

Đảm bảo tính chính xác, trung thực và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu có sự giả mạo về hồ sơ, giấy tờ cung cấp cũng như các hành vi gian lận hay vi phạm pháp luật khác liên quan đến việc ký kết hợp đồng này.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng, các bên cam đoan đã xem xét, tìm hiểu kỹ về tình trạng pháp lý cũng như thực tế và xác nhận đối tượng của hợp đồng là có thật, không đề nghị công chứng viên xác minh hoặc giám định.

Thực hiện đúng và đầy đủ các thoả thuận đã ghi trong Hợp đồng này.

Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc.

Không có khiếu nại gì đối với Công chứng viên ký bản hợp đồng này.

ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

Hai bên đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ, lợi ích hợp pháp của mình và hậu quả pháp lý của việc giao kết Hợp đồng này.

Bên A

(Ký và ghi rõ họ tên)

Nguyễn Thị Bắc



Bên B

(Ký và ghi rõ họ tên)

Trần Văn Sơn



Trần Văn Sơn

Trần Văn Sơn

LỜI CHỨNG CỦA CÔNG CHỨNG VIÊN

Hôm nay, ngày 03 tháng 04 năm 2017 (bằng chữ Ngày không ba tháng không bốn năm hai không mười bảy). Tại **Văn Phòng Công Chứng Bù Đăng**, địa chỉ: 200, khu Đức Lập, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Tôi Nguyễn Văn Hiếu, công chứng viên Văn phòng công chứng Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

CHỨNG NHẬN:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết giữa:

Bên chuyển nhượng (sau đây gọi là bên A):

Bà: **Nguyễn Thị Bắc**

- Sinh năm: 1961.

CMND số: **285291267** Cấp ngày: 04/05/2007

Nơi cấp: CA Bình Phước.

HKTT: Khu Đức Thọ, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Bên nhận chuyển nhượng (sau đây gọi là bên B):

Ông: **Phạm Văn Sanh**

- Sinh năm: 1963.

CMND số: **285286805** Cấp ngày: 08/08/2012

Nơi cấp: CA Bình Phước.

HKTT: Khu Tân Hưng, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

- Các bên đã tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này;

- Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật;

- Mục đích, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

- Các bên giao kết đã nghe công chứng viên đọc lại toàn bộ dự thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, đồng ý toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng này, đã ký và ghi tên chỉ vào hợp đồng này trước mặt tôi;

- Hợp đồng này được lập thành 04 bản chính (mỗi bản chính gồm 03 tờ, 03 trang), có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 01 bản chính, Bên B giữ 04 bản chính, 01 bản chính lưu tại Văn phòng công chứng Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Số công chứng: **1.139**, quyển số: **01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD.**

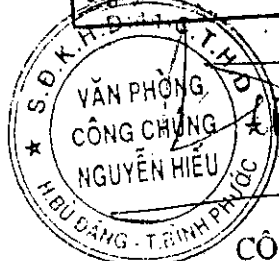
CÔNG CHỨNG VIÊN

(Ký và ghi rõ họ tên, đóng dấu)

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số chứng thực: **0153** Quyển số: **01** SCT/BS

Ngày: **08-03-2019**



CÔNG CHỨNG VIÊN
Nguyễn Văn Hiếu

**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 Bù Đăng, 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 Dinh, sinh năm: 1958 (Có mặt) và bà Thị Bronh, sinh năm: 1968 (Vắng mặt); Cùng địa chỉ: Thôn Sơn Thành, xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

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

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

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

2. Ông Phạm Văn Sanh, sinh năm 1963; Địa chỉ: Khu Tân Hưng, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. “Có mặt”

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

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

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

2. Bà Nguyễn Thị Lộc, sinh năm: 1969; Địa chỉ: Khu Tân Hưng, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. “Có mặt”

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

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

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

4. Văn phòng công chứng Bù Đăng (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu)

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

5. Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Bình Phước

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

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

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

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

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

Cùng địa chỉ: Thôn Sơn Thành, xã Phú Sơn, Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

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

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

Cùng địa chỉ: Khu Tân Hưng, TT. Đức Phong, huyện Bù Đăng, Bình Phước.

12. Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín

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

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Điều Văn Dinh và bà Thị Bơnh trình bày:

Do cần tiền để trả nợ quỹ tín dụng nhân dân Bù Đăng nên vào ngày 02/3/2017 vợ chồng ông Dinh, bà Bơnh có vay của bà Nguyễn Thị Bắc số tiền 300.000.000 đồng, 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 Bắc đã tính lãi trước trong một năm là 28.000.000 đồng, ông Dinh, bà Bronh sau khi nhận số tiền 300.000.000 đồng thì đã trả lãi cho bà Bắc 20.000.000 đồng và còn nợ tiền lãi 8.000.000 đồng. Để đảm bảo khoản vay ông Dinh, bà Bronh đã đưa cho bà Bắc 03 giấy chứng nhận QSD đất để làm tin, cụ thể: Diện tích 8120m²; diện tích 7.927m² tại thôn Sơn Thành, xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng, 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước (sau đây gọi tắt là thửa đất số 37). Hai bên thỏa thuận ông Dinh, bà Bronh sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo cho bà Nguyễn Thị Bắc 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước và khi ông Dinh, bà Bronh trả tiền vay thì bà Bắc phải chuyển nhượng hoàn trả lại cho ông Dinh, bà Bronh, đồng thời bà Bắc không được chuyển nhượng cho người khác. Trong quá trình thế chấp ông Dinh, bà Bronh vẫn canh tác, quản lý sử dụng đất trên. Sau đó ngày 08/3/2017 ông Dinh, bà Bronh 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước cho bà Nguyễn Thị Bắc tại Văn Phòng công chứng Nguyễn Hiếu. Ngày 20/3/2017 bà Bắc được UBND huyện Bù Đăng cấp giấy chứng nhận QSD đất (trang 4). Sau khi bà Bắc được cấp giấy chứng nhận QSD đất thì bà Bắc không giữ đúng thỏa thuận, ngày 03/4/2017 bà Bắc đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Phạm Văn Sanh tại văn phòng công chứng Bù Đăng (nay là Nguyễn Hiếu). Ngày 10/5/2017 ông Phạm Văn Sanh được UBND huyện Bù Đăng 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Đến ngày 15/9/2017 vợ chồng ông Dinh, bà Bronh đã trả cho bà Bắc số tiền gốc 290.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng ông Dinh giữ lại để yêu cầu bà Bắc chuyển trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và bà Bắc 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 Thành, xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Hai thửa đất này ông Dinh không chuyển nhượng cho bà Bắc. Sau khi trả tiền cho bà Bắc, vợ chồng ông Dinh, bà Bronh liên tục yêu cầu bà Bắc làm thủ tục chuyển nhượng hoàn trả QSD đất đối với diện tích đất 23.090,3m² cho ông Dinh, bà Bronh nhưng bà Bắc nhiều lần hứa hẹn. Đến mùa điều năm 2017-2018 ông Phạm Văn Sanh đã cho người vào rẫy điều tranh giành hái điều của ông Dinh, bà Bronh chiếm đoạt khoảng 1.000kg điều hạt thô gây thiệt hại cho gia đình ông Dinh, đến vụ điều năm 2018-2019 ông Sanh 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 Dinh, bà Bronh và bà Nguyễn Thị Bắc thì có bà Nguyễn Thị Ba (chị gái bà Bắc) 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 Ba có nói với ông Dinh là giữa bà Ba và bà Bắc cùng hợp tác trong việc cho gia đình ông Dinh vay tiền.

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

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

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

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

Ngày 21/8/2020 ông Dinh, bà Bronh 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 Sanh và bà Nguyễn Thị Lộc với Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn Thương Tín đối với diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Huy và nguyên đơn ông Dinh 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 Dinh đều thỏa thuận với bà Nguyễn Thị Ba, ông Dinh không giao dịch và không quen biết với bà Nguyễn Thị Bắc. Lý do trong đơn khởi kiện ghi bà Bắc do về mặt pháp lý bà Bắc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Ba nói với ông Dinh là do bà không vay được tiền nên nhờ bà Bắc là em gái đứng tên giấy chứng nhận QSD đất trong các giao dịch. Vợ chồng ông Dinh vay tiền 300.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Ba, bà Ba là người đưa tiền cho vợ chồng ông Dinh 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 Dinh đã trả số tiền gốc 290.000.000 đồng cho bà Ba. Khi thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhờ vay vốn Ngân hàng thì bà Ba cam kết trong thời gian vay tiền bà Ba không được phép cầm cố, chuyển nhượng QSD đất trên. Khi ông Sanh vào canh tác thu hoạch điều vụ năm 2017-2018 thì hai bên đã xảy ra tranh chấp thì ông Dinh mới biết bà Ba đã chuyển nhượng đất của ông cho ông Sanh. Giữa vợ chồng ông Dinh, bà Bronh và bà Ba, bà Bắc hoàn toàn không có việc chuyển nhượng, không có việc giao đất. Ông Dinh vẫn là người canh tác, quản lý đất đến khi ông Sanh vào tranh chấp. Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dinh và bà Nguyễn Thị Bắc 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 Bắc và ông Phạm Văn Sanh vi phạm về mặt chủ thể, về nội dung xuất phát từ việc cầm cố đất để cản trừ nợ ông Sanh trước đó nên vô hiệu về nội dung. Đối với giao dịch ông Sanh thế chấp quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng Sacom bank - Phòng giao dịch huyện Bù Đăng 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 Bù Đăng 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 Sanh, bà Nguyễn Thị Lộc và Ngân hàng Sacom bank - Phòng giao dịch huyện Bù Đăng đối với diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

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

Tại phiên tòa, bà Bắc trình bày: Giữa bà và vợ chồng ông Dinh, bà Bơnh không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do bà Ba 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 Ba

thỏa thuận, bà hoàn toàn không biết. Ngoài ra theo đoạn ghi âm bà đã cung cấp thì bà Lộc là vợ ông Sanh xác định giữa bà và vợ chồng ông Sanh không có việc chuyển nhượng đất mà liên quan đến nợ bà Ba nợ ông Sanh bà Lộc trước đó. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Dinh, bà Bronh về việc hủy hợp đồng giữa bà và ông Dinh, bà Bronh ngày 08/3/2017 và hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà và ông Phạm Văn Sanh 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 Sanh là ông Nguyễn Văn Tuyên trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Lộc là vợ của ông Sanh. Đối với bà Nguyễn Thị Ba và Nguyễn Thị Bắc thì vợ chồng ông không có bà con gì, quen biết nhau vì trước đây bà Ba có vay tiền nhiều lần của vợ chồng ông Sanh. Vào năm 2016 bà Nguyễn Thị Ba có vay tiền của vợ chồng ông nhiều lần, nội dung vay tiền cụ thể ông không biết. Vì vợ ông bà Lộc thực hiện việc vay tiền với bà Ba. Đến ngày 25/9/2017 dương lịch thì hai bên chốt tiền vay tổng cộng 1.650.000.000 đồng (như nội dung vay tiền ngày 25/9/2017 mà ông đã nộp cho Tòa án). Khi vay tiền chỉ một mình bà Ba vay. Hai bên thỏa thuận bao giờ có thì bà Ba 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 Ba, bà Ba khát lần. Đến tháng 3/2017 thì Ba đến nhà vợ chồng ông nói có 01 diện tích đất tọa lạc tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng muốn sang nhượng nhượng cho vợ chồng ông để cản trừ nợ. Bà Ba nói với vợ chồng ông giấy chứng nhận QSD đất do em gái là bà Nguyễn Thị Bắc đứng tên dùm, lý do bà Bắc đứng tên là vì do bà Ba già nên nhờ em mình là bà Bắc đứng tên (bà Bắc nói). Đến cuối tháng 3/2017 (ông không nhớ rõ ngày) thì bà Ba là người trực tiếp dẫn ông đi chỉ đất và bà Ba là người trực tiếp đi chỉ ranh. Khi đi chỉ có ông và bà Ba. Đến ngày 03/4/2017 thì ông và bà Nguyễn Thị Bắc đến Văn phòng công chứng huyện Bù Đăng 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Đất tứ ranh: Một mặt giáp đường; Ba mặt giáp vườn điều (không biết ai). Trên đất trồng điều. Khi đến Văn phòng công chứng chỉ có ông và bà Bắc, ngoài ra không có ai. Tuy nhiên bà Ba là người trực tiếp điện thoại cho bà Bắc để làm làm thủ tục sang nhượng cho ông. Nội dung thỏa thuận sang nhượng giữa ông với bà Ba: Như nội dung trên, số tiền sang nhượng đất là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), số tiền này được cản trừ nợ trong số tiền 1.650.000.000 đồng. Hiện bà Ba còn nợ vợ chồng ông 650.000.000 đồng. Tại thời điểm nhận sang nhượng đất trên, ông không biết việc thế chấp sổ đỏ, việc vay tiền giữa bà Ba, bà Bắc và vợ chồng ông Điều Dinh. Đến tháng 10/2018 khi Công an huyện Bù Đăng mời ông làm việc thì ông mới biết việc tranh chấp giữa bà Ba, bà Bắc và ông Dinh. Vì ông Dinh có làm đơn tố cáo bà Ba và bà Bắc tại Công an huyện Bù Đăng. Sau khi nhận sang nhượng đất thì gia đình ông có ủy quyền cho vợ chồng con Nguyễn Xuân Núi, Phạm Thị Thanh Tuyên vào canh tác nhưng gia đình ông Dinh cụ thể là con rể ông Nguyễn Xuân Núi vào thì hai bên tranh chấp không cho vào. Sự việc này anh

Núi có báo với Công an xã Đồng Nai. Sự việc cụ thể tôi không biết. Vụ điều năm 2017-2018 và vụ điều 2018-2019 anh Nguyễn Xuân Núi vào thu hoạch. Ông Sanh 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 khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2017 giữa ông Sanh và bà Bắc, ông không đồng ý vì ông không biết giữa bà Ba, bà Bắc và vợ chồng ông Dinh 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 Bắc, bà Ba trong vụ án khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Sanh khai bổ sung: Sau khi được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất thì ngày 11/5/2017 ông đã ủy quyền cho con gái Phạm Thị Thanh Tuyền 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước để vay tiền 400.000.000đồng tại Ngân hàng Nông Nghiệp Phát Triển Nông Thôn Việt Nam chi nhánh huyện Bù Đăng. Đến ngày 23/12/2019 chị Tuyền đã trả khoản vay trên cho Ngân hàng Nông Nghiệp. Ngày 02/3/2020 vợ chồng ông Sanh và bà Lộc 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 Bình Phước cấp cho ông Sanh, bà Lộc diện tích 1196,7m² thửa đất số 92 tờ bản đồ 52 tại thôn 2, xã Đoàn Kết, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước tại Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn Thương Tín (phòng giao dịch huyện Bù Đăng) 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 Nguyễn Hiếu. Mặt khác, giữa ông Sanh và bà Bắc thực tế không có việc chuyển nhượng QSD đất, lý do bà Bắc ký chuyển nhượng là do đất của bà Ba nhờ bà Bắc đứng tên. Do trước đó bà Ba có nợ 1.650.000.000đồng của vợ chồng ông Sanh nên bà Ba thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Sanh để cân trừ số nợ 1 tỷ đồng, hai bên thỏa thuận trong hạn 01 năm nếu bà Ba chuộc lại với số tiền 01 tỷ thì không tính giá thị trường và ông Sanh có trách nhiệm chuyển nhượng lại QSD đất cho bà Ba. Nhưng đến nay bà Ba cũng không có tiền chuộc theo thỏa thuận. Đối với số nợ còn lại 650.000.000đồng ông Sanh, bà Lộc 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 Sanh và bà Nguyễn Thị Bắc thì ông Sanh cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Việc ông Sanh nhận chuyển nhượng đất từ bà Ba 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 Dinh như bà Ba trình bày.

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

Vào ngày 02/3/2017 vợ chồng ông Dinh, bà Bơnh 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 thể chấp làm tin 03 sổ đỏ gồm: thửa đất thứ nhất K3 diện tích 8120m², k2 diện tích 3912m² tại thôn Sơn Thành, xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng, 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 nai, huyện bù đăng, tỉnh Bình phước; thửa thứ 3 số 01 diện tích 7.927m² tại thôn Sơn Thành, xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng, 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 Bắc*” là chữ của bà. Số tiền vay 300.000.000 đồng là của bà Ba cho vay không phải bà Nguyễn Thị Bắc. Chữ ký Nguyễn Thị Bắc là do bà ký. Lý do bà không ký Nguyễn Thị Ba mà ký tên Nguyễn Thị Bắc là vì trước đó bà Bà Ba có nhờ bà Bắc 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 Dinh, bà Ba và vợ chồng ông Dinh 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước cho bà Nguyễn Thị Bắc (em gái bà Bắc) để bà Bắc đi vay Ngân hàng, vì bà Ba bị nợ xấu không vay được. Khi thỏa thuận sang tên cho bà Bắc để vay Ngân hàng thì giữa bà Ba và Bắc không làm giấy tờ gì. Sau đó ngày 08/3/2017 vợ chồng ông Dinh và các con ông Dinh làm hợp đồng sang nhượng đối với thửa đất trên cho bà Bắc tại Văn phòng công chứng Bù Đăng, lúc đó cũng có mặt bà.

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

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

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

Tại phiên tòa, bà Ba trình bày: Mọi giao dịch vay tiền, ký các giấy cho vay tiền, cam kết trả sổ đều do bà ký tên Nguyễn Thị Bắc. Bà Bắc 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 Bắc và ông Dinh, bà Bronh là do bà và ông Dinh thỏa thuận trước đó bà cho vay tiền thì ông Dinh phải sang nhượng đất cho bà và bà nhờ em gái là bà Bắc đứng tên. Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/4/2017 giữa bà Bắc và ông Sanh cũng là do bà yêu cầu bà Bắc sang nhượng để nhờ ông Sanh vay tiền Ngân hàng. Bà Bắc hoàn toàn không có lợi ích gì trong các giao dịch trên. Bà không sang nhượng đất trên cho ông Sanh, bà không đi chỉ đất cho ông Sanh, người đi chỉ đất là anh Gia Cốp con ông Dinh. Bà không biết ranh đất, giữa bà và vợ chồng ông Sanh 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 Bù Đăng là của bà nhưng nội dung có phần không đúng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Ba đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 8/3/2017 giữa bà Nguyễn Thị Bắc và gia đình ông Dinh, 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 Bắc với ông Phạm Văn Sanh đối với diện tích 23.090,3m² theo giấy CNQSD đất BV 42697 địa chỉ thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Vì bà và bà Bắc không sang nhượng đất cho ông Sanh. Đối với yêu cầu bà Bắc bồi thường sản lượng vụ điều 2017-2018 và vụ điều 2018 -2019 bà Ba đồng ý bồi thường nhưng không đồng ý với số tiền 160.000.000 đồng, mà đồng ý bồi thường theo quy định.

- *Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Phòng giao dịch Bù Đăng ông Bùi Trọng Nghĩa trình bày:* Vào ngày 02/3/2020, Ngân hàng TMCP đã TMCP Sài Gòn Thương Tín và ông Phạm Văn Sanh, bà Nguyễn Thị Lộc đã ký kết hợp đồng tín dụng số LD2006200066 với nội dung cơ bản như sau: Số tiền cho vay 700.000.000 đồng, 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 Sanh, bà Nguyễn Thị Lộc đã ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số: 6660/TC theo đó ông Sanh, bà Lộc 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước và quyền sử dụng đất số CR 576468 do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông Sanh, bà Lộc diện tích 1196,7m² thửa đất số 92 tờ bản đồ 52 tại thôn 2, xã Đoàn Kết, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu và đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bù Đăng, 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 Sanh, bà Lộc, 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 Sanh, bà Lộc là hợp pháp. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Bù Đăng 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 Bù Đăng và bà Phạm Thị Thanh Tuyền đã ký kết hợp đồng tín dụng số 5606Lav20190H28 với nội dung cơ bản như sau: Số tiền cho vay 400.000.000 đồng, 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 Tuyền đã ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số A062/2019/TC theo đó bà Tuyền 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước và quyền sử dụng đất số CR 576468 do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Bình Phước đứng tên ông Phạm Văn Sanh. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu và đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Hiện nay bà Tuyền 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 Nguyễn Hiếu, người đại diện theo ủy quyền ông Lê Thừa Bình trình bày:

Vào ngày 08/3/2017 hộ gia đình ông Điều Văn Dinh cùng bà Thị Bơnh liên hệ đến Văn phòng công chứng Bù Đăng (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu) yêu cầu soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bắc. 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 Dinh cùng bà Nguyễn Thị Bắc 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 Dinh 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 Dinh và bà Nguyễn Thị Bắc 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 Bình Phước 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 Dinh, bà Thị Bronh 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Sau khi xem xét hồ sơ, căn cứ các quy định pháp luật thì vào ngày 08/7/2015 UBND huyện Bù Đăng cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Điều Văn Dinh, bà Thị Bronh. Ngày 08/3/2017 ông Dinh, bà Bronh và bà Nguyễn Thị Bắc ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa đất trên do Văn phòng công chứng Bù Đăng chứng thực số 0657 quyền số 01/2017/TT/CC-SCC/HĐCT. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đơn đề nghị chỉnh lý trang ba, trang tư giấy chứng nhận QSD đất của bà Nguyễn Thị Bắc. Ngày 20/3/2017 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Đăng xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất trên trang tư giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Bắc. Ngày 03/4/2017 bà Nguyễn Thị Bắc và ông Phạm Văn Sanh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên do Văn phòng công chứng Bù Đăng chứng thực số 1139, quyền 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 ba, trang tư giấy chứng nhận của ông Phạm Văn Sanh. Ngày 10/5/2017 chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Đăng xác nhận thay đổi chủ sở hữu cho ông Phạm Văn Sanh. Ngày 28/6/2018 ông sanh 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 Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01794 ký ngày 02/8/2018 cho ông Phạm Văn Sanh.

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

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị Chai, anh Điều Gia Cơ, anh Điều Gia Cốp, chị Thị Hạ Cúc 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước là của vợ chồng ông Điều Dinh, bà Thị Bronh. Do có chung hộ khẩu nên có ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 08/3/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu. bà Thị Chai, anh Điều Gia Cơ, anh Điều Gia Cốp, chị Thị Hạ Cúc 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 Núi và bà Phạm Thị Thanh Tuyền vắng mặt tại phiên tòa nhưng qua bản tự khai bà Tuyền trình bày: Vào ngày 22/01/2019, bà Phạm Thị Thanh Tuyền đã ký kết hợp đồng tín dụng số 5606Lav20190H28 với Ngân hàng Nông Nghiệp chi nhánh huyện Bù Đăng để vay số tiền 400.000.000 đồng, Thời hạn vay 01 năm. Để đảm bảo khoản vay, ngày 22/01/2019 bà Phạm Thị Thanh Tuyền đã ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số A062/2019/TC theo đó bà Tuyền 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước và quyền sử dụng đất số CR 576468 do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Bình Phước đứng tên ông Phạm Văn Sanh. Hiện nay bà Tuyên đã trả số tiền trên cho Ngân hàng Nông Nghiệp. Đối với vụ mùa năm 2017-2018, 2018-2019 ông Sanh có cho vợ chồng bà vào thu hoạch điều, còn cụ thể thế nào là do ông Sanh thỏa thuận với anh Núi bà không biết.

Tại phiên tòa, Luật sư Nguyễn Thành Khuyến bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn Sanh và Nguyễn Thị Lộc tranh luận: Theo lời khai của ông Sanh tại cơ quan điều tra “cầm cố” là không đúng bản chất là chuyển nhượng QSD đất vì ông Sanh có quyền định đoạt tài sản, trong 01 năm nếu bà Ba không chuộc lại thì ông Sanh có quyền mua bán trao đổi thế chấp tài sản. Mặt khác, ngoài diện tích đất trên ông Dinh còn có nhiều thửa đất khác nên không thể có sự nhầm lẫn giữa bà Ba và bà Bắc. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Sanh và bà Bắc đã được chứng thực đúng pháp luật, sau đó ông Sanh mới thế chấp vay tiền Ngân hàng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông Dinh biết rõ về hậu quả của việc chuyển nhượng, bà Bắc hoàn toàn không biết giao dịch giữa ông Dinh và bà Ba. Ông Sanh cũng không biết việc thỏa thuận trước đó giữa bà Ba và ông Dinh, bà Bắc. Ông Sanh 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 Sanh và bà Ba là có thật, việc chi đất cho ông Sanh là do con của ông Dinh chỉ. Do đó, ông Sanh là người thứ 3 ngay tình trong giao dịch này. Đối với số nợ còn lại 650.000.000 đồng ông Sanh 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 Bù Đăng, tỉnh Bình Phước quyết định:

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

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

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2017 giữa ông Điều Văn Dinh và bà Thị Bơnh và bà Nguyễn Thị Bắc đối với diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu 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 Bù Đăng cấp cho bà Nguyễn Thị Bắc ngày 20/3/2017.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 03/4/2017 giữa bà Nguyễn Thị Bắc và ông Phạm Văn Sanh đối với diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất

số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu 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 Bù Đăng cấp cho ông ~~Phạm Văn Sanh~~ 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 bình phước cấp cho ông Phạm Văn Sanh 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 Sanh và bà Nguyễn Thị Lộc với Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Sài Gòn Thương Tín đối với diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước

Buộc ông Phạm Văn Sanh hoàn trả cho ông Điều Văn Dinh, bà Thị Bronh diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ ranh: Phía Bắc giáp 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 Dinh, bà Thị Bronh 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 Bắc 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 Sanh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lộc là ông Nguyễn Văn Tuyên 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 Bắc và ông Phạm Văn Sanh đối với diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37 tờ bản đồ số 1 tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu.

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 Sanh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lộc. 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 Bù Đăng, 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 Sanh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lộc là ông Nguyễn Văn Tuyên 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 Sanh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lộc là ông Nguyễn Văn Tuyên, Hội đồng xét xử thấy rằng:

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

[3.1] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều Văn Dinh, bà Thị Bronh với bà Nguyễn Thị Bắc 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 Dinh và bà Ba trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, có cơ sở xác định vợ chồng ông Dinh, bà Bronh có vay bà Nguyễn Thị Ba 300.000.000 đồng với thời hạn 04 năm. Để đảm bảo cho khoản vay này, vợ chồng ông Dinh, bà Bronh giao cho bà Ba 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bà Ba đã trả lại 02 giấy chứng nhận QSD đất tại thôn Sơn Thành cho ông Dinh, còn thửa đất diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước hai bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Ba với mục đích vay tiền Ngân hàng. Do bà Ba không thể vay tiền Ngân hàng nên nhờ bà Nguyễn Thị Bắc (là em ruột) đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng với gia đình ông Dinh (thể hiện tại bút lục 54; 267) giúp bà Ba. Khi thực hiện hợp đồng, giữa bà Bắc và vợ chồng ông Dinh 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 Dinh, bà Thị Bronh với bên

nhận chuyển nhượng Nguyễn Thị Bắc 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 Bắc với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn Sanh đối với thửa đất số 37, diện tích 23.090,3m² thuộc tờ bản đồ số 01, địa chỉ thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, 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 Bù Đăng (sau đây gọi tắt là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bắc với ông Phạm Văn Sanh):

[4.1] Về hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bắc với ông Phạm Văn Sanh 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 Bắc với ông Phạm Văn Sanh xuất phát từ việc ngày 08/3/2017 bà Bắc được chị gái là bà Nguyễn Thị Ba nhờ đứng tên nhận chuyển nhượng thửa đất số 37 với ông Điều Văn Dinh, bà Thị Bronh. Sau đó, đến ngày 03/4/2017, theo yêu cầu của bà Ba, bà Bắc tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho ông Sanh. Bà Ba trình bày việc chuyển nhượng đất cho ông Sanh để nhờ ông Sanh đi vay tiền Ngân hàng giúp 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 Bù Đăng, ngày 15/7/2018 ông Điều Văn Dinh có đơn tố cáo bà Nguyễn Thị Ba vì cho rằng bà Ba có hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt thửa đất số 37 của gia đình ông Dinh. Căn cứ vào hồ sơ cơ quan Công an cung cấp, trong quá trình giải quyết vụ án, bà Ba khai rằng bà với ông Phạm Văn Sanh có mối quan hệ thường xuyên làm ăn chung với nhau. Vào năm 2017, do bà Ba còn nợ vợ chồng ông Sanh 1.650.000.000 đồng không có tiền trả nên bà Ba nói với ông Lộc là bà có thửa đất số 37. Hai bên đồng ý nội dung bà Ba cản trừ thửa đất số 37 này cho ông Sanh với giá 1 tỷ đồng. Sau đó bà Ba (thông qua bà Bắc) chuyển nhượng thửa đất này cho ông Sanh để cản trừ số tiền 01 tỷ trong số nợ 1.650.000.000 đồng 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 Ba với ông Sanh phù hợp với quy định tại Điều 454 Bộ luật Dân sự nhưng sau đó hết hạn bà Ba không chuộc.

[4.3] Như vậy, việc thanh toán đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bắc với ông Sanh (mà thực chất là bà Ba) đã được thực hiện bằng việc cản trừ số tiền 1 tỷ đồng mà bà Ba còn nợ vợ chồng ông Sanh trước đó. Việc cản 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 Dinh, bà Thị Bronh với bà Nguyễn Thị Bắc, trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận khi ông Phạm Văn Sanh ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với

bà Nguyễn Thị Ba (thông qua bà Bắc) thì ông Sanh không biết vợ chồng ông Dinh, không biết gì về hợp đồng giữa bà Bắc, bà Ba với vợ chồng ông Dinh trước đó. Quá trình thực hiện hợp đồng bà Ba cũng nhận đất đó là của mình nên ông Dinh hoàn toàn không có lỗi trong việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Điều Văn Dinh, bà Thị Bronh với bà Nguyễn Thị Bắc vô hiệu. Trường hợp này, ông Sanh 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 Bắc với ông Phạm Văn Sanh 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 Ba thay đổi lời khai, bà cho rằng bà đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 37 cho ông Sanh là để ông Sanh vay tiền giúp bà chứ không phải cản trừ nợ. Lời khai này của bà Ba 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 Dinh, bà Thị Bronh với bà Nguyễn Thị Bắc vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Ba, ông Dinh 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 Bắc trong việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Điều Văn Dinh, bà Thị Bronh với bà Nguyễn Thị Bắc 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 Ba và Bắc dẫn đến bà Bắc phải bồi thường, do bà Bắc 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 Sanh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lộc là ông Nguyễn Văn Tuyên được HĐXX chấp nhận nên ông Sanh, bà Lộc 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 Sanh và bà Nguyễn Thị Lộc (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 lý 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 Sanh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lộc là ông Nguyễn Văn Tuyên.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 09/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, 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 Dinh, bà Thị Bơnh về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Điều Văn Dinh cùng vợ là bà Thị Bơnh với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Bắc .

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

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

Tuyên bố ông Phạm Văn Sanh là người thứ ba 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 Bắc với bên nhận chuyển nhượng là ông Phạm Văn Sanh đối với thửa đất số 37, diện tích 23.090,3m² thuộc tờ bản đồ số 01, địa chỉ thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, được công chứng theo Văn bản công chứng số 1139, quyền số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/3/2017 của Văn phòng công chứng Bù Đăng có hiệu lực.

Ông Phạm Văn Sanh 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Bắc 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 Dinh và bà Thị Bơnh phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch.

Buộc ông Điều Văn Dinh, bà Thị Bơnh 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 Dinh, bà Thị Bơnh nộp tạm ứng 4.600.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009293 ngày 09/4/2019 và số tiền 300.000 đồng theo

biên lai số 015595 ngày 21/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Ông Dinh, bà Bronh còn phải nộp 564.925 đồng.

4. Chi phí tố tụng khác:

Buộc bà Nguyễn Thị Bắc phải hoàn trả cho ông Điều Văn Dinh, bà Thị Bronh số tiền 4.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định định giá và 5.557.000 đồng 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 Sanh và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Lộc không phải chịu.

Trả lại cho ông Sanh, bà Lộc 300.000 (ba 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 Bù Đăng, 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 Bù Đăng;
- Chi cục THADS huyện Bù Đăng;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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



Bùi Thanh Thảo

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ ĐĂNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 02/2021/DS-ST
Ngày: 19 - 01 - 2021
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 HUYỆN BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Điều Thị Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Quang Liêu

2. Ông Lê Xuân Hải

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Mạnh Hùng – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: ông An Bắc Lùng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 và ngày 19 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 58/2019/TLST-DS, ngày 09 tháng 4 năm 2019 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” theo Quyết định đưa ra xét xử số: 126/2020/QĐST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Điều Văn Dinh, sinh năm: 1958 (có mặt)

Thị BRonh, sinh năm: 1968 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Sơn Thành, xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Thanh Huy, sinh năm: 1972 (có mặt)

Địa chỉ: 191 đường 23/3, Phường Nghĩa Tân, thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk

Nông.

- Bị đơn: 1. Nguyễn Thị Bắc, sinh năm 1961.(có mặt)

Địa chỉ: Khu Đức Thọ, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

2. Phạm Văn Sanh, sinh năm 1963. (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu Tân Hưng, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn Sanh và bà Nguyễn Thị
Lộc: ông Nguyễn Văn Tuyên; sinh năm: 1991
Địa chỉ: thôn 5, xã Đức Liễu, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Ba, sinh năm: 1958 (có mặt)
Địa chỉ: Khu Đức Thiện, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình
Phước.
2. Bà Nguyễn Thị Lộc, sinh năm: 1969 (vắng mặt)
Địa chỉ: Khu Tân Hưng, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình
Phước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Văn Sanh và bà
Nguyễn Thị Lộc: Luật sư Nguyễn Thành Khuyên.
Địa chỉ: văn phòng Luật Sư Bùi Gia Nền

3. Ngân hàng PTNT Việt Nam - chi nhánh huyện Bù Đăng, tỉnh Bình
Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Thành Tâm; chức vụ: giám
đốc (vắng mặt)
Địa chỉ: khu Hòa Đồng, tt. Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình
Phước

4. Văn phòng công chứng Bù Đăng (nay văn phòng công chứng
Nguyễn Hiếu)

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lê Thừa Bình; chức vụ: Nhân viên
(vắng mặt)

Địa chỉ: khu Đức Lập, thị trấn Đức Phong, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình
Phước.

5. Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Bình Phước

Người đại diện theo ủy quyền: ông Hồ Quý Chiến; chức vụ: Phó giám
đốc chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Đăng. (vắng mặt)

6. anh Điều Gia Cơ; sinh năm: 1996 (vắng mặt)

7. anh Điều Gia Cốp; sinh năm: 1993 (vắng mặt)

8. chị Thị Hạ Cúc; sinh năm: 1998 (vắng mặt)

9. Bà Thị Chai; sinh năm: 1935 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: thôn Sơn Thành, xã Phú Sơn, Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

10. Bà Phạm Thị Thanh Tuyên; sinh năm: 1985 (vắng mặt)

11. Ông Nguyễn Xuân Núi; sinh năm: 1983 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khu Tân Hưng, tt Đức Phong, huyện Bù Đăng, Bình
Phước.

12. Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín

Người đại diện theo ủy quyền: ông Bùi Trọng Nghĩa; chức vụ: Phó phòng
giao dịch tiềm năng huyện Bù Đăng. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện đề ngày 20/3/2019 và trong quá trình xét xử ông Điều
Văn Dinh và bà Thị Bronh trình bày:

Do cần tiền để trả nợ quỹ tín dụng nhân dân Bù Đăng khi hợp đồng tín dụng đến hạn nên vào ngày 02/3/2017 vợ chồng ông Dinh bà Bronh có vay của bà Nguyễn Thị Bắc 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 Bắc đã tính lãi trước trong một năm là 28.000.000đồng, ông Dinh bà Sanh sau khi nhận số tiền 300.000.000đồng thì đã trả lãi cho bà Bắc 20.000.000đồng và còn nợ tiền lãi 8.000.000đồng. Để đảm bảo khoản vay ông Dinh bà Bronh đã đưa cho bà Bắc 03 giấy chứng nhận QSD đất để làm tin, cụ thể: Diện tích 8120m²; diện tích 7.927m² tại thôn Sơn Thành, xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng, 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Hai bên thỏa thuận ông Dinh bà Bronh sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả tạo cho bà Nguyễn Thị Bắc 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước và khi ông Dinh bà Bronh trả tiền vay thì bà Bắc phải chuyển nhượng hoàn trả lại cho ông Dinh bà Bronh, đồng thời bà Bắc không được chuyển nhượng cho người khác. Trong quá trình thế chấp ông Dinh bà Bronh vẫn canh tác, quản lý sử dụng đất trên. Sau đó ngày 08/3/2017 ông Dinh bà Bronh 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước cho bà Nguyễn Thị Bắc tại Văn Phòng công chứng Nguyễn Hiếu. Ngày 20/3/2017 bà Bắc được UBND huyện Bù Đăng cấp giấy chứng nhận QSD đất (trang 4). Sau khi bà Bắc được cấp giấy chứng nhận QSD đất thì bà Bắc không giữ đúng thỏa thuận, ngày 03/4/2017 bà Bắc đã ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Phạm Văn Sanh tại văn phòng công chứng Bù Đăng (nay là Nguyễn Hiếu). Ngày 10/5/2017 ông Phạm Văn Sanh được UBND huyện Bù Đăng 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Đến ngày 15/9/2017 vợ chồng ông Dinh bà Bronh đã trả cho bà Bắc số tiền gốc 290.000.000đồng, còn lại 10.000.000đồng ông Dinh giữ lại để yêu cầu bà Bắc chuyển trả lại quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên và bà Bắc 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 Thành, xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Hai thửa đất này ông Dinh không chuyển nhượng cho bà Bắc. Sau khi trả tiền cho bà Bắc, vợ chồng ông Dinh bà Bronh liên tục yêu cầu bà Bắc làm thủ tục chuyển nhượng hoàn trả 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước cho ông Dinh bà Bronh nhưng bà Bắc nhiều lần hứa hẹn. Đến mùa điều năm 2017-2018 ông Phạm Văn Sanh đã cho người vào rẫy điều tranh giành hái điều của ông Dinh bà Bronh chiếm đoạt khoảng 1.000kg điều hạt thô gây thiệt hại cho gia đình ông Dinh, đến vụ điều năm 2018-2019 ông Sanh 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 Dinh bà Bronh và bà Nguyễn Thị Bắc thì có bà Nguyễn Thị Ba (chị gái bà Bắc) 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 Ba có nói với ông Dinh là giữa bà Ba và bà Bắc cùng hợp tác trong việc cho gia đình ông Dinh vay tiền.

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

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

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

- Buộc bà Nguyễn Thị Bắc 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 Dinh bà Bronh có đơn khởi kiện bổ sung và nộp án phí theo quy định pháp luật, yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận QSD đất giữa ông Phạm Văn Sanh và bà Nguyễn Thị Lộc với Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn Thương Tín đối với diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Huy và nguyên đơn ông Dinh 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 Dinh đều thỏa thuận với bà Nguyễn Thị Ba, ông Dinh không giao dịch và không quen biết với bà Nguyễn Thị Bắc. Lý do trong đơn khởi kiện ghi bà Bắc do về mặt pháp lý bà Bắc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Ba nói với ông Dinh là do bà không vay được tiền nên nhờ bà Bắc là em gái đứng tên giấy chứng nhận QSD đất trong các giao dịch. Vợ chồng ông Dinh vay tiền 300.000.000đồng của bà Nguyễn Thị Ba, bà Ba là người đưa tiền cho vợ chồng ông Dinh và cũng là người ký giấy cho vay tiền và các giấy tờ cam kết trả số đó. Sau khi có tranh chấp thì vợ chồng ông Dinh đã trả số tiền gốc 290.000.000đồng cho bà Ba. Khi thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để nhờ vay vốn Ngân hàng thì bà Ba cam kết trong thời gian vay tiền bà Ba không được phép cầm cố, chuyển nhượng QSD đất trên. Khi ông sanh vào canh tác thu hoạch điều vụ năm 2017-2018 thì hai bên đã xảy ra tranh

chấp thì ông Dinh mới biết bà Ba đã chuyển nhượng đất của ông cho ông Sanh. Giữa vợ chồng ông Dinh bà Bronh và bà Ba, bà Bắc hoàn toàn không có việc chuyển nhượng, không có việc giao đất. Ông Dinh vẫn là người canh tác, quản lý đất đến khi ông Sanh vào tranh chấp. Vì vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Dinh và bà Nguyễn Thị Bắc 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 Bắc và ông Phạm Văn Sanh vi phạm về mặt chủ thể, về nội dung xuất phát từ việc cầm cố đất để cản trở nợ ông Sanh trước đó nên vô hiệu về nội dung. Đối với giao dịch ông Sanh thế chấp quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng Sacom phòng giao dịch huyện Bù Đăng 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 Bù Đăng 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 Sanh và Nguyễn Thị Lộc và Ngân hàng Sacom phòng giao dịch huyện Bù Đăng đối với diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

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

Tại phiên tòa, bà Bắc trình bày: Giữa bà và vợ chồng ông Dinh bà Bronh không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do bà Ba 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 Ba thỏa thuận, bà hoàn toàn không biết. Ngoài ra theo đoạn ghi âm bà đã cung cấp thì bà Lộc là vợ ông Sanh xác định giữa bà và vợ chồng ông Sanh không có việc chuyển nhượng đất mà liên quan đến nợ bà Ba nợ ông Sanh bà Lộc trước đó.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Dinh bà Bronh về việc hủy hợp đồng giữa bà và ông Dinh bà Bronh ngày 08/3/2017 và hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà và ông Phạm Văn Sanh ngày 03/4/2017 bà đồng ý; đối với yêu cầu bà bồi thường sản lượng điều vụ mùa 2017-2018 và 2018-2019 số tiền 160.000.000đồng 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 Sanh là ông Nguyễn Văn Tuyên trình bày:* bà Nguyễn Thị Lộc là vợ của ông Sanh. Đối với bà Nguyễn Thị Ba và Nguyễn Thị Bắc thì vợ chồng ông không có bà con gì, quen biết nhau vì trước đây bà Ba có vay tiền nhiều lần của vợ chồng ông Sanh. Vào năm 2016 bà Nguyễn Thị Ba có vay tiền của vợ chồng ông nhiều lần, nội dung vay tiền cụ thể ông không biết. Vì vợ ông bà Lộc thực hiện việc vay tiền với bà Ba. 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 Ba vay. Hai bên thỏa thuận bao giờ có thì bà Ba 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 Ba, bà Ba khất lần. Đến tháng 3/2017 thì Ba đến nhà vợ chồng ông nói có 01 diện tích đất tọa lạc tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng muốn sang nhượng nhượng cho vợ chồng ông để cản trừ nợ. Bà Ba nói với vợ chồng ông giấy chứng nhận QSD đất do em gái là bà Nguyễn Thị Bắc đứng tên dùm, lý do bà Bắc đứng tên là vì do bà Ba già nên nhờ em mình là bà Bắc đứng tên (bà Bắc nói). Đến cuối tháng 3/2017 (ông không nhớ rõ ngày) thì bà Ba là người trực tiếp dẫn ông đi chỉ đất và bà Ba là người trực tiếp đi chỉ ranh. Khi đi chỉ có ông và bà Ba. Đến ngày 03/4/2017 thì ông và bà Nguyễn Thị Bắc đến Văn phòng công chứng huyện Bù Đăng 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Đất tứ ranh: Một mặt giáp đường; Ba mặt giáp vườn điều (không biết ai). Trên đất trồng điều. Khi đến Văn phòng công chứng chỉ có ông và bà Bắc, ngoài ra không có ai. Tuy nhiên bà Ba là người trực tiếp điện thoại cho bà Bắc để làm làm thủ tục sang nhượng cho ông.

Nội dung thỏa thuận sang nhượng giữa ông với bà Ba: 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 Ba 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 Ba, bà Bắc và vợ chồng ông Điều Dinh. Đến tháng 10/2018 khi Công an huyện Bù Đăng mời ông làm việc thì ông mới biết

việc tranh chấp giữa bà Ba, bà Bắc và ông Dinh. Vì ông Dinh có làm đơn tố cáo bà Ba và bà Bắc tại công an huyện Bù Đăng. Sau khi nhận sang nhượng đất thì gia đình ông có ủy quyền cho vợ chồng con Nguyễn Xuân Núi, Phạm Thị Thanh Tuyền vào canh tác nhưng gia đình ông Dinh cụ thể là con rể ông Nguyễn Xuân Núi vào thì hai bên tranh chấp không cho vào. Sự việc này anh Núi có báo với Công an xã Đồng Nai. Sự việc cụ thể tôi không biết. Vụ điều năm 2017-2018 và vụ điều 2018-2019 anh Nguyễn Xuân Núi vào thu hoạch. Ông Sanh 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 khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2017 giữa ông Sanh và bà Bắc, ông không đồng ý vì ông không biết giữa bà Ba, bà Bắc và vợ chồng ông Dinh 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 Bắc, bà Ba trong vụ án khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Sanh khai bổ sung: Sau khi được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất thì ngày 11/5/2017 ông đã ủy quyền cho con gái Phạm Thị Thanh Tuyền 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước để vay tiền 400.000.000đồng tại Ngân hàng Nông Nghiệp Phát Triển Nông Thôn Việt Nam chi nhánh huyện Bù Đăng. Đến ngày 23/12/2019 chị Tuyền đã trả khoản vay trên cho Ngân hàng Nông Nghiệp. Ngày 02/3/2020 vợ chồng ông Sanh và bà Lộc 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 Bình Phước cấp cho ông Sanh bà Lộc diện tích 1196,7m² thửa đất số 92 tờ bản đồ 52 tại thôn 2, xã Đoàn Kết, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước tại Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Sài Gòn Thương Tín (phòng giao dịch huyện Bù Đăng) 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 Nguyễn Hiếu. Mặt khác, giữa ông Sanh và bà Bắc thực tế không có việc chuyển nhượng QSD đất, lý do bà Bắc ký chuyển nhượng là do đất của bà Ba nhờ bà Bắc đứng tên. Do trước đó bà Ba có nợ 1.650.000.000đồng của vợ chồng ông Sanh nên bà Ba thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Sanh để cản trừ số nợ 1 tỷ đồng, hai bên thỏa thuận trong hạn 01 năm nếu bà Ba chuộc lại với số tiền 01 tỷ thì không tính giá thị trường và ông Sanh có trách nhiệm chuyển nhượng lại QSD đất cho bà Ba. Nhưng đến nay bà Ba cũng không có tiền chuộc theo thỏa thuận. Đối với số nợ còn lại 650.000.000đồng ông Sanh bà Lộc 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 Sanh và bà Nguyễn Thị Bắc thì ông Sanh cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Việc ông Sanh nhận chuyển nhượng đất từ bà Ba 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 Dinh như bà Ba trình

bày.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ba trình bày:* bà và vợ chồng ông Phạm Văn Sanh bà Nguyễn Thị Lộc quen biết nhau khoảng 5 năm nay, lý do quen biết làm ăn chung. Đối với bà Nguyễn Thị Bắc là em ruột của bà. Đối với vợ chồng ông Điều Văn Dinh bà Thị Bronh có quen biết không bà con gì.

Vào ngày 02/3/2017 vợ chồng ông Dinh bà Bronh 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 thể chấp làm tin 03 sổ đỏ gồm: thửa đất thứ nhất K3 diện tích 8120m², k2 diện tích 3912m² tại thôn Sơn Thành, xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng, 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 nai, huyện bù đăng, tỉnh Bình phước; thửa thứ 3 số 01 diện tích 7.927m² tại thôn Sơn Thành, xã Phú Sơn, huyện Bù Đăng, 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 20.000.000đồngngười nhận Nguyễn Thị Bắc" là chữ của bà. Số tiền vay 300.000.000đồng là của bà Ba cho vay không phải bà Nguyễn Thị bắc. Chữ ký Nguyễn Thị Bắc là do bà ký. Lý do bà không ký Nguyễn Thị Ba mà ký tên Nguyễn Thị Bắc là vì trước đó bà Bà Ba có nhờ bà Bắc 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 Dinh, bà Ba và vợ chồng ông Dinh 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước cho bà Nguyễn Thị Bắc (em gái bà Bắc) để bà Bắc đi vay Ngân hàng, vì bà Ba bị nợ xấu không vay được. Khi thỏa thuận sang tên cho bà Bắc để vay Ngân hàng thì giữa bà Ba và Bắc không làm giấy tờ gì. Sau đó ngày 08/3/2017 vợ chồng ông Dinh và các con ông Dinh làm hợp đồng sang nhượng đối với thửa đất trên cho bà Bắc tại Văn phòng công chứng Bù Đăng, lúc đó cũng có mặt bà.

Do con của bà Bắc không cho bà Bắc đi vay tiền nên bà Bắc không vay. Bà Ba có gặp ông Phạm Văn Sanh nói sự việc thì ông Sanh nói với bà Ba là bà Bắc sang tên sổ đỏ cho ông Sanh để ông Sanh vay tiền dùm cho. Do tin tưởng ông Sanh nên bà nói bà Nguyễn Thị Bắc ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Sanh ngày 03/4/2017 tại Văn phòng công chứng Bù Đăng, lúc đó bà cũng có mặt. Giữa bà Ba, bà Bắc và vợ chồng ông Phạm Văn Sanh không có việc chuyển nhượng QSD đất của ông Dinh. Tuy nhiên do tin tưởng ông Sanh nên khi thỏa thuận bà Bắc sang tên sổ đỏ cho ông Sanh 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 Sanh vì bà không chuyển nhượng đất. Tuy nhiên sau khi UBND huyện Bù Đăng cấp giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông Sanh thì ông Sanh không vay tiền, bà có hỏi nhiều lần. Lý do ông Sanh không đi vay vì trước đây bà có vay tiền

của vợ chồng ông Sanh 1.650.000.000đồng, tuy nhiên việc vay tiền này không liên quan đến ông Dinh. Việc quản lý đất trên do vợ chồng ông Dinh quản lý, nhưng tới vụ điều tra thì ông Sanh cho người vào rẫy lượm điều. Sự việc này đã được cơ quan điều tra huyện Bù Đăng điều tra đề nghị Tòa án thu thập lời khai của vợ chồng ông Sanh.

Đối với việc vay tiền giữa bà Ba và ông Sanh bà Lộc là việc riêng, bà Ba không có cản trở nợ cho ông Sanh để sang tên sổ đỏ đối với thửa đất của ông Dinh.

Các giấy hẹn trả sổ là do bà Ba viết, nhưng do ông Sanh không trả giấy chứng nhận QSD đất cho bà Ba nên không thể trả cho vợ chồng ông Dinh.

Quá trình vay tiền vợ chồng ông Dinh đã trả cho bà Ba số tiền 290.000.000đồng tiền gốc, tiền lãi ông Dinh đã trả cho bà Ba 20.000.000 đồng, ngoài ra không trả khoản tiền lãi nào. Giấy hẹn trả sổ có nội dung "tôi tên Nguyễn thị Bangười hẹn Nguyễn Thị Bắc" là chữ của bà Ba.

Tại phiên tòa, bà Ba trình bày: Mọi giao dịch vay tiền, ký các giấy cho vay tiền, cam kết trả sổ đều do bà ký tên Nguyễn Thị Bắc. Bà Bắc 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 Bắc và ông Dinh bà Bronh là do bà và ông Dinh thỏa thuận trước đó bà cho vay tiền thì ông Dinh phải sang nhượng đất cho bà và bà nhờ e gái bà Bắc đứng tên. Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 03/4/2017 giữa bà Bắc và ông Sanh cũng là do bà yêu cầu bà Bắc ý sang nhượng để nhờ ông Sanh vay tiền Ngân hàng. Bà Bắc hoàn toàn không có lợi ích gì trong các giao dịch trên. Bà không sang nhượng đất trên cho ông Sanh, bà không đi chỉ đất cho ông Sanh, người đi chỉ đất là anh Gia Cốp con ông Dinh. Bà không biết ranh đất, giữa bà và vợ chồng ông Sanh 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 Bù Đăng là của bà nhưng nội dung có phần không đúng.

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

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Phòng giao dịch Bù Đăng ông Bùi Trọng Nghĩa trình bày: Vào ngày 02/3/2020, Ngân hàng TMCP đã TMCP Sài Gòn Thương Tín và ông Phạm Văn Sanh bà Nguyễn Thị Lộc 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 Sanh bà Nguyễn Thị Lộc đã ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số: 6660/TC theo đó ông Sanh bà Lộc 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước và quyền sử dụng đất số CR 576468 do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Bình Phước cấp cho ông Sanh bà Lộc diện tích 1196,7m² thửa đất số 92 tờ bản đồ 52 tại thôn 2, xã Đoàn Kết, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu và đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bù Đăng, 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 Sanh bà Lộc, 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 Sanh bà Lộc là hợp pháp. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

- *Ngân hàng Nông Nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Bù Đăng 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 Bù Đăng và bà Phạm Thị Thanh Tuyền đã ký kết hợp đồng tín dụng số 5606Lav20190H28 với nội dung cơ bản như sau: Số tiền cho vay 400.000.000 đồng, 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 Tuyền đã ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số A062/2019/TC theo đó bà Tuyền 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước và quyền sử dụng đất số CR 576468 do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Bình Phước đứng tên ông Phạm Văn Sanh. Hợp đồng thế chấp được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu và đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Hiện nay bà Tuyền đã thanh toán khoản nợ trên. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng không có ý kiến gì và Ngoài ra không yêu cầu gì khác

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Nguyễn Hiếu, người đại diện theo ủy quyền ông Lê Thừa Bình trình bày:* Vào ngày 08/3/2017 hộ gia đình ông Điều Văn Dinh cùng bà Thị Bronh liên hệ đến Văn phòng công chứng Bù Đăng (nay là Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu) yêu cầu soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bắc. 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 Dinh cùng bà Nguyễn Thị Bắc 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 Dinh 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 Dinh và bà Nguyễn Thị Bắc 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 Bình Phước 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 Dinh bà Thị Bronh 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Sau khi xem xét hồ sơ, căn cứ các quy định pháp luật thì vào ngày 08/7/2015 UBND huyện Bù Đăng cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Điều Văn Dinh Bà Thị Bronh. Ngày 08/3/2017 ông Dinh bà Bronh và bà Nguyễn Thị Bắc ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa đất trên do Văn phòng công chứng Bù Đăng chứng thực số 0657 quyền số 01/2017/TT/CC-SCC/HĐCT. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và đơn đề nghị chỉnh lý trang ba, trang tư giấy chứng nhận QSD đất của bà Nguyễn Thị Bắc. Ngày 20/3/2017 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Đăng xác nhận thay đổi chủ sử dụng đất trên trang tư giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị Bắc. Ngày 03/4/2017 bà Nguyễn Thị Bắc và ông Phạm Văn Sanh ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên do Văn phòng công chứng Bù Đăng chứng thực số 1139, quyền 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 ba, trang tư giấy chứng nhận của ông Phạm Văn Sanh. Ngày 10/5/2017 chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Đăng xác nhận thay đổi chủ sở hữu cho ông Phạm Văn Sanh. Ngày 28/6/2018 ông sanh 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 Bình Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 01794 ký ngày 02/8/2018 cho ông Phạm Văn Sanh.

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

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Thị Chại, anh Điều Gia Cơ, anh Điều Gia Cốp, chị Thị Hạ Cúc 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước là của vợ chồng ông Điều Dinh bà Thị Bronh. Do có chung hộ khẩu nên có ký hợp đồng chuyển

nhượng QSD đất ngày 08/3/2017 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu. bà Thị Chai, anh Điều Gia Cơ, anh Điều Gia Cốp, chị Thị Hạ Cúc 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 Núi và bà Phạm Thị Thanh Tuyền vắng mặt tại phiên tòa nhưng qua bản tự khai bà Tuyền trình bày: Vào ngày 22/01/2019, bà Phạm Thị Thanh Tuyền đã ký kết hợp đồng tín dụng số 5606Lav20190H28 với Ngân hàng Nông Nghiệp chi nhánh huyện Bù Đăng 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 Tuyền đã ký kết hợp đồng thế chấp bất động sản số A062/2019/TC theo đó bà Tuyền 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 Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước và quyền sử dụng đất số CR 576468 do Sở Tài Nguyên Môi Trường tỉnh Bình Phước đứng tên ông Phạm Văn Sanh. Hiện nay bà Tuyền đã trả số tiền trên cho Ngân hàng Nông Nghiệp. Đối với vụ mùa năm 2017-2018, 2018-2019 ông Sanh có cho vợ chồng bà vào thu hoạch điều, còn cụ thể thế nào là do ông Sanh thỏa thuận với anh Núi bà không biết.

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

** Đại diện Viện kiểm sát huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước phát biểu ý kiến tại phiên tòa:*

Tại phiên tòa Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đủ trình tự, thủ tục tố tụng, xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tố tụng của các đương sự theo qui định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án tài liệu chứng cứ do nguyên đơn nộp tại phiên tòa. Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 08/3/2017 giữa ông Dinh bà Bronh và bà Nguyễn Thị Bắc đối với diện tích đất

23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu chứng thực.

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

Hủy một phần hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng Sacom và ông Sanh bà Lộc đối với thửa đất trên.

- Buộc bà Nguyễn Thị Bắc 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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện của ông Đinh Văn Dinh bà Thị Bronh kiện ông Phạm Văn Sanh, bà Nguyễn Thị Bắc để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết đối với thửa đất tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất, giải quyết hậu quả của hợp đồng, bồi thường thiệt hại tài sản. Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy quyết định cá biệt. Bồi thường thiệt hại tài sản". Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 08/3/2017 giữa ông Dinh bà Bronh và bà Nguyễn Thị Bắc đối với diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu chứng thực:

Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2017 đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu chứng thực theo quy định của pháp luật. Do đó, về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 08/3/2017 là hợp pháp.

Xét về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2017 giữa ông Dinh bà Bronh và bà Nguyễn Thị Bắc đối với diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước: Căn cứ vào giấy vay tiền ngày 02/3/2017; Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn có cơ sở xác định vợ chồng ông Dinh bà Bronh có vay tiền 300.000.000đồng của bà Nguyễn Thị Ba với thời hạn 04 năm, để đảm bảo khoản vay vợ chồng ông Dinh bà Bronh thế

chấp 03 giấy chứng nhận QSD đất, sau đó bà Ba đã trả lại 02 giấy chứng nhận QSD đất tại thôn Sơn Thành cho ông Dinh, còn thửa đất diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước hai bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Ba với mục đích vay tiền Ngân hàng. Do bà Ba không thể vay tiền Ngân hàng nên nhờ bà Nguyễn Thị Bắc đứng tên giấy chứng nhận QSD đất và ký hợp đồng chuyển nhượng với gia đình ông Dinh. (thể hiện tại bút lục 54;267), giữa bà Bắc và vợ chồng ông Dinh bà Bronh không có việc giao nhận tiền sang nhượng, không giao nhận đất. Mặt khác, số tiền chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/3/2017 ghi 100.000.000đồng không phù hợp với giá trị thị trường đối với thửa đất. Do đó, Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2017 giữa gia đình ông Dinh và bà Bronh là giả tạo nên bị vô hiệu theo định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015.

Do hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 08/3/2017 giữa bà Bắc và gia đình ông Dinh bà Bronh vô hiệu nên theo quy định tại Điều 131 bộ luật dân sự quy định “buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Như vậy, cần buộc vợ chồng ông Dinh bà Bronh trả số tiền 300.000.000đồng cho bà Nguyễn Thị Ba, do vợ chồng ông Dinh bà Bronh đã trả số tiền gốc 290.000.000đồng nên ông Dinh bà Bronh chỉ trả số tiền 10.000.000đồng tiền gốc. Tuy nhiên do các bên bà Ba, ông Dinh 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. Mặc dù bà Bắc chỉ đứng dùm cho bà Ba trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận QSD đất nhưng bà Bắc biết rõ hậu quả pháp lý của việc đứng tên dùm trong các giao dịch nên bà Bắc phải chịu trách nhiệm pháp lý đối với hậu quả khi hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, Buộc bà Nguyễn Thị Bắc giao lại diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước cho vợ chồng ông Dinh bà Bronh. Xét yếu tố lỗi dẫn đến giao dịch chuyển nhượng vô hiệu giữa bà Bắc và ông Dinh bà Bronh là ngang nhau, vì cả 02 đều biết và cùng mục đích ký hợp đồng chuyển nhượng mục đích vay tiền Ngân hàng nên mỗi bên chịu 50% lỗi để xác định bồi thường thiệt hại.

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

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

Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2017 đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu chứng thực theo quy định của pháp luật. Do đó, về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 03/4/2017 là hợp pháp.

Xét về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2017 giữa bà Nguyễn Thị Bắc và ông Phạm Văn Sanh đối với diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước: Căn cứ vào giấy vay tiền ngày 25/9/2017 giữa ông Sanh bà Lộc và bà Nguyễn Thị Ba; Biên bản lấy lời khai ngày 21/8/2018 (bút lục 148) tại Cơ quan điều tra công an Huyện Bù Đăng; biên bản trích đoạn ghi âm do bà Bắc cung cấp; Lời khai của các đương sự tại phiên tòa có cơ sở xác định: giữa bà Bắc và ông Sanh không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Bà Bắc là người được bà Nguyễn Thị Ba nhờ đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất và nhờ ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Sanh. Bà Ba trình bày việc chuyển nhượng đất cho ông Sanh nhờ đi vay tiền Ngân hàng nhưng bà không có tài liệu chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, việc bà Bắc ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đối với thửa đất số 37 cho ông Sanh xuất phát từ việc bà Ba nợ tiền 1650.000.000đồng trước đó của vợ chồng ông Sanh bà Nguyễn Thị Lộc, do bà Ba không có tiền trả nên bà Ba nhờ bà Bắc ký chuyển nhượng QSD đất nói trên cho ông Sanh để cản trừ số tiền 01 tỷ trong số nợ 1650.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận thời gian chuộc lại trong thời hạn 01 năm với số tiền chuộc 01 tỷ đồng. Nội dung này bà Ba, người đại diện ông Sanh đều thừa nhận. Như vậy, giữa ông Sanh và bà Bắc ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất để cản trừ khoản tiền nợ 01 tỷ của bà Ba chứ bà Bắc và ông Sanh không có việc không có chuyển nhượng QSD đất và giao nhận tiền chuyển nhượng. Nên không thể xác định ông Sanh là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 của Bộ luật dân sự. Mặt khác, việc chuyển nhượng vi phạm về chủ thể cụ thể là Bà Bắc ký hợp đồng chuyển nhượng trong khi đó bà Ba là người giao dịch với ông Sanh để cản trừ nợ cho bà Ba. Ngoài ra về giá trong hợp đồng chuyển nhượng ghi 100.000.000đồng là không phù hợp với giá thị trường đối với thửa đất sang nhượng. Do đó, Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/4/2017 giữa bà Nguyễn Thị Bắc và ông Phạm Văn Sanh là giả tạo nhằm che dấu một giao dịch vay trước đó nên bị vô hiệu theo định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015.

Do hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất ngày 03/4/2017 giữa bà Nguyễn Thị Bắc và ông Phạm Văn Sanh vô hiệu nên theo quy định tại Điều 131 bộ luật dân sự quy định “Buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”. Vì vậy, đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì cần buộc ông Sanh trả lại diện tích đất trên cho bà Nguyễn Thị Bắc, buộc bà Nguyễn Thị Ba hoàn trả số tiền đã vay 01 tỷ đồng cho ông Sanh và khoản tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của ông Sanh không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số nợ còn lại 650.000.000đồng và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa hai bên nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét mà tách ra giải quyết trong vụ án khác khi đương sự có yêu cầu.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bà Nguyễn Thị Bắc 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:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự: khi ông Dinh và bà Ba thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 37 thì hai bên có làm giấy vay tiền và cam kết bà Ba không được sang nhượng, cầm cố, thế chấp quyền sử dụng đất trong thời hạn vay tiền 04 năm. Tuy nhiên sau khi bà Ba nhờ bà Bắc ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất đứng tên với ông Dinh ngày 08/3/2017 và đã được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất. Sau khi bà Bắc được cấp giấy chứng nhận QSD đất thì bà Ba yêu cầu bà Bắc ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông Phạm Văn Sanh để cản trừ nợ trước đó. Như vậy, việc vi phạm cam kết giữa bà Ba và ông Dinh hoàn toàn do lỗi của bà Ba. Tại phiên tòa, bà Ba khai việc ký chuyển nhượng QSD đất cho ông Sanh mục đích nhờ ông Sanh vay tiền ngân hàng nhưng không có tài liệu gì chứng minh cho lời trình bày của bà. Việc xác định lỗi trong giao dịch giữa bà Nguyễn Thị Bắc và ông Phạm Văn Sanh là do lỗi của bà Ba vì theo tài liệu chứng cứ tại cơ quan điều tra thì khi thỏa thuận với ông Sanh việc chuyển nhượng thì bà nói với Sanh là đất của bà nhờ em gái bà Bắc đứng tên nên ký hợp đồng chuyển nhượng để cản trừ nợ nên lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà Nguyễn Thị Bắc và ông Phạm Văn Sanh thuộc về bà Ba hoàn toàn nên ông Sanh không phải hoàn lại sản lượng mà ông Sanh thu vụ điều 2017-2018 và 2018-2019. Tuy nhiên bà Bắc biết rõ hậu quả pháp lý của việc đứng tên dùm trong các giao dịch chuyển nhượng nhưng vẫn thực hiện nên bà Bắc phải chịu trách nhiệm cho hành vi của mình. Từ những phân tích trên, lỗi 100% do bà Nguyễn Thị Ba trong hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Bắc và ông Sanh nhưng bà Bắc thực hiện các giao dịch, do đó bà Bắc phải bồi thường thiệt hại sản lượng vụ điều 2017-2018; vụ điều 2018-2019 cho ông Dinh bà Bronh. Tuy nhiên theo như phân tích ở trên lỗi dẫn đến giao dịch chuyển nhượng giữa bà Bắc và ông Dinh bà Bronh vô hiệu là ngang nhau nên bà Bắc phải bồi thường 50% thiệt hại tài sản cho ông Dinh bà Bronh.

Theo công văn trả lời số 250 ngày 03/10/2019 của UBND xã Đồng Nai xác định như sau:

Vụ điều năm 2017-2018:

- Sản lượng hoa lợi hạt điều đối với cây điều trồng trên diện tích thôn 6, xã Đồng Nai trung bình 700kg/01 ha.
- Giá bình quân hạt điều tươi là 35.000đồng/01kg
- Tổng chi phí đầu tư là 8.300.000đồng/01ha.

Như vậy, với diện tích 23.090,3m² thì sản lượng là 1.616kg x 35.000đồng/01kg = 56.560.000đồng – tổng chi phí 8.300.000đồng = 48.260.000đồng.

Vụ điều năm 2018-2019:

- Sản lượng hoa lợi hạt điều đối với cây điều trồng trên diện tích thôn 6, xã Đồng Nai trung bình 1000kg/01 ha.
- Giá bình quân hạt điều tươi là 27.000đồng/01kg
- Tổng chi phí đầu tư là 9.200.000đồng/01ha.

Như vậy, với diện tích $23.090,3m^2$ thì sản lượng là $2.309kg \times 27.000đồng/01kg = 62.343.000đồng$ - tổng chi phí $9.200.000đồng = 53.143.000đồng$.

Tổng thiệt hại cả 02 vụ điều 2017-2018 và 2018-2019 là 101.403.000đồng.

Do lỗi của ông Dinh bà Bronh 50% nên bà Bắc phải bồi thường số tiền 02 vụ điều là 50.701.500đồng.

Đối với vụ điều năm 2019-2020 nguyên đơn ông Dinh không yêu cầu giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.4]. Xét yêu cầu của nguyên đơn về hủy một phần hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận QSD đất số 6660/TC ngày 02/3/2020 giữa ông Phạm Văn Sanh và bà Nguyễn Thị Lộc với Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn thương tín (viết tắt ngân hàng Sacom) đối với diện tích đất $23.090,3m^2$ thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

Ngày 02/3/2020 vợ chồng ông Sanh bà Lộc ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng SACOM phòng giao dịch huyện Bù Đăng để vay số tiền 700.000.000đồng, thời hạn cấp hạn mức 36 tháng, thời hạn trả 01 năm. Hiện nay khoản vay chưa đến hạn thanh toán. Quá trình giải quyết vụ án Ngân hàng không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với hợp đồng tín dụng mà hai bên đã ký kết do đó, Hội đồng xét xử không xem xét đối với hợp đồng tín dụng.

Để đảm bảo khoản vay trên ông Sanh bà Lộc đã ký hợp đồng thế chấp 02 thửa đất cho Ngân hàng, trong đó có diện tích đất $23.090,3m^2$ thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Ngày 09/4/2019 vợ chồng ông Dinh bà Bronh có đơn khởi kiện ông Sanh, bà Bắc yêu cầu giải quyết tranh chấp quyền sử dụng đất. Đồng thời có đơn đề nghị Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, tuy nhiên thửa đất trên đã được ông Sanh ủy quyền cho chị Phạm Thị Thanh Tuyền để vay số tiền 400.000.000đồng tại Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Bù Đăng. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã làm việc với Ngân hàng Nông nghiệp, ông Sanh, chị Tuyền. Ngày 26/4/2019 Tòa án ban hành Công Văn số 20 về việc không chấp nhận áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời với lý do tài sản đang thế chấp Ngân hàng Nông nghiệp PTNT Việt Nam. Theo yêu cầu của đương sự vào ngày 22/4/2019 Tòa án ban hành công văn số 114 về việc xác định thửa đất trên có tranh chấp, Công văn này đã được Tòa án giao cho Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (theo bút lục số 40) và Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu nhưng vẫn đăng ký thế chấp và chứng thực hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và ông Sanh bà Lộc. Tuy nhiên sau khi chị Tuyền tất toán khoản vay cho Ngân hàng Nông nghiệp chi nhánh Bù Đăng thì vào ngày 02/3/2020 ông Sanh tiếp tục thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng Sacom phòng giao dịch huyện Bù Đăng. Như vậy, việc chứng thực hợp đồng thế chấp tài sản số 6660 ngày 02/3/2020 của Văn phòng Công chứng Nguyễn Hiếu và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Bù Đăng là không hợp pháp vì trước đó có văn bản của Tòa án xác định tài sản đang có tranh

chấp. Do đó, tại thời điểm Ngân hàng Sacom ký hợp đồng thế chấp tài sản với ông Sanh bà Lộc đối với thửa đất trên đất có tranh chấp nên Ngân hàng không ngay tình. Từ những phân tích trên, cần tuyên một phần hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận QSD đất số 6660/TC ngày 02/3/2020 giữa ông Phạm Văn Sanh và bà Nguyễn Thị Lộc với Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Sài Gòn Thương Tín đối với diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước vô hiệu.

Cần thiết kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

* Đối với ông Trần Quang Sáng là chồng bà Nguyễn Thị Bắc, Tòa án không xác định tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vì việc giao dịch vay tiền, chuyển nhượng QSD đất ông không biết và không liên quan gì và ông Sáng đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông.

[3] Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải nộp số tiền án phí DSST không có giá ngạch là 300.000đồng.

[4] Về chi phí xác minh thẩm định, định giá tài sản số tiền 4.000.000đồng và chi phí đo đạc sơ đồ là 5.557.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu, do nguyên đơn đã nộp nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 5.557.000đồng và 4.000.000đồng.

* Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Phạm Văn Sanh và người liên quan bà Nguyễn Thị Lộc không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

* Quá trình giải quyết vụ án, những người liên quan gồm: bà Thị Chai, anh Điều Gia Cốp, Điều Gia Cơ, Thị Hạ Cúc xác định diện tích đất trên là của vợ chồng ông Dinh bà Bronh, lý do ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là do có chung hộ khẩu nên họ không tranh chấp tài sản trên.

[5] Quan điểm xét xử của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa phù hợp với nhận định Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 157; Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào các Điều 117, Điều 124, Điều 131, Điều 500; Điều 501 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ vào Điều 106, 188 Luật đất đai năm 2003;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Điều Văn Dinh bà Thị Bronh.

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

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2017 giữa ông Điều Văn Dinh bà Thị Bronh và bà Nguyễn Thị Bắc đối với diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu 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, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01023, do UBND huyện Bù Đăng cấp cho bà Nguyễn Thị Bắc ngày 20/3/2017.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 03/4/2017 giữa bà Nguyễn Thị Bắc và ông Phạm Văn Sanh đối với diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Hiếu 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, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH01023, do UBND huyện Bù Đăng cấp cho ông Phạm Văn Sanh 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, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS02846, do Sở tài nguyên môi trường tỉnh bình phước cấp cho ông Phạm Văn Sanh 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 Sanh và bà Nguyễn Thị Lộc với Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Sài Gòn Thương Tín đối với diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước

Buộc ông Phạm Văn Sanh hoàn trả cho ông Điều Văn Dinh bà Thị Bronh diện tích đất 23.090,3m² thuộc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 01 tại thôn 6, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước. Đất có tứ ranh: Phía Bắc giáp 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 Dinh bà Thị Bronh 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 Bắc bồi thường thiệt hại sản lượng điều của 02 vụ 2017-2018 và 2018-2019 với số tiền 50.701.500đồng.

[2] Về án phí dân sự và chi phí tố tụng khác:

Buộc Nguyễn Thị Bắc và ông Phạm Văn Sanh liên đới chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

Buộc bà Nguyễn Thị Bắc phải nộp án phí DSST 2.535.075 đồng đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn.

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

Buộc bà Nguyễn Thị Bắc phải hoàn trả cho ông Điều Văn Dinh bà Thị Bronh số tiền 4.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định định giá và 5.557.000 đồng chi phí đo đạc sơ đồ.

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

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Phước;
- VKSND h. Bù Đăng;
- Chi cục THADS h. Bù Đăng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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



Điều Thị Hạnh