

3.2 Văn phòng Công chứng Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thanh Q; địa chỉ: tỉnh Đắk Lắk (văn bản ủy quyền ngày 21/8/2017). Có mặt.

3.3 Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Tuấn N - Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (văn bản ủy quyền ngày 11-11-2019). Có đơn xin vắng mặt.

3.4 Anh Y Niê - sinh năm 1993, anh YG Niê - sinh năm 1994 và anh YB Niê - sinh năm 1996 (con ông YH Kbuôr và bà H' Rur Niê); địa chỉ: Buôn J, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông YW Ayun; địa chỉ tỉnh Đắk Lắk (văn bản ủy quyền ngày 03-02-2020). Có đơn xin vắng mặt.

* ***Người kháng cáo:*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng X Việt Nam - Chi nhánh H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện và quá trình tham gia giải quyết vụ án ông YH Kbuôr và bà HD Niê và người đại diện theo ủy quyền là ông YW Ayun, trình bày:

Đầu năm 2011, thông qua một số người vợ chồng ông YH Kbuôr, bà HD Niê biết đến bà Huỳnh Thị Mỹ N. Bà N tự giới thiệu mình là nhân viên đại lý của công ty cho vay tiền, do cần tiền đầu tư và canh tác sản xuất nên chúng tôi hỏi vay của bà N số tiền 50.000.000 đồng. Bà N đồng ý, tuy nhiên yêu cầu vợ chồng ông YH Kbuôr phải thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà thì công ty mới cho vay tiền. Sau đó, đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 823257 gồm thửa đất số 35, 36 tờ bản đồ số 11, thửa đất số 20 tờ bản đồ số 8 cho bà N để vay tiền. Sau đó bà N nói vợ chồng ông YH Kbuôr phải ủy quyền cho bà N toàn bộ quyền sử dụng đất để bà đứng ra vay tiền hộ. Vì vợ chồng ông YH Kbuôr không biết đọc và viết chữ nên lợi dụng điều này bà N cho họ ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay vì ký vào giấy ủy quyền. Tại Văn phòng công chứng Đ vợ chồng ông YH Kbuôr không thỏa thuận gì, họ không được nhận số tiền 150.000.000 đồng như trong hợp đồng chuyển nhượng. Họ chỉ được nhận 50.000.000 đồng tiền vay, hiện tại họ vẫn đang quản lý và sử dụng diện tích đất và tài sản trên đất. Ngày 02/3/2012, bà N đã nhận tiền của vợ chồng ông YH và của ông YD Mlô, sau khi trả xong tiền họ yêu cầu trả lại GCNQSDĐ thì bà N khất lần. Ngày 20/12/2012, bà N viết giấy cam đoan do làm mất GCNQSDĐ của vợ chồng ông YH, hẹn đến 20/3/2013 sẽ trả lại. Ngày 12/3/2013 bà N lại viết cho vợ chồng ông YH một đơn báo mất GCNQSDĐ và nhờ “Đài phát thanh truyền hình Đắk Lắk” nhắn tin tìm kiếm giấy tờ, ông YH đã nộp lệ phí nhắn tin. Việc bà N vay vốn tại ngân hàng thì vợ chồng ông YH

không biết. Khoảng tháng 4/2015 có một số người tự xưng là cán bộ ngân hàng xuống để tiến hành đo đạc vì bà N không trả được nợ thì vợ chồng ông YH mới biết bà N đã làm giả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà N đối với diện tích. Nếu vợ chồng ông YH chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N thì phải có các con của họ ký vào hợp đồng, nhưng các con của ông YH tại thời điểm ký kết hợp đồng đã trên 15 tuổi. Do vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông YH, bà HD Niê với bà Huỳnh Thị Mỹ N vào ngày 8//2011, hủy hợp đồng thế chấp ngày 01/6/2012, đồng thời hủy GCNQSDĐ số: BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N, tại thửa đất số 35 (diện tích đất 9.320m²), số 36 (diện tích đất 7.950m²); tờ bản đồ số 11.

Bị đơn Bà Huỳnh Thị Mỹ N:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập, niêm yết các văn bản tố tụng và thông báo nhắc tin tìm kiếm người vắng mặt nơi cư trú cho bà N, nhưng bà N không có mặt tại Tòa án để giải quyết vụ việc.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ngân hàng X Việt Nam - Chi nhánh H tỉnh Đắk Lắk - Người đại diện theo ủy quyền ông Huỳnh Minh Khoa, trình bày:

Ngày 09/3/2012, bà Huỳnh Thị Mỹ N có vay vốn tại Ngân hàng X Việt Nam - Chi nhánh H tỉnh Đắk Lắk với số tiền 1.200.000.000 đồng, thời hạn vay 12 tháng hạn trả cuối cùng 08/3/2013, lãi suất 18,6%/năm, lãi suất quá hạn tính bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn. Để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay, bà N đã thế chấp cho Ngân hàng, gồm: GCNQSDĐ số: BC 944644; BC 944645; BC 944798; BC 944532; BC 944641 đều mang tên Huỳnh Thị Mỹ N. Trong thời gian vay vốn, bà N đã xin rút bớt tài sản thế chấp là 03 GCNQSDĐ số: BC 944644; BC 944645; BC 944798 để xử lý nợ vay, Ngân hàng đồng ý trả lại 02 GCNQSDĐ số: BC 944644; BC 944645. Do bà N không hợp tác nên phía Ngân hàng không giao trả GCNQSDĐ số: BC 944798 mà giữ lại để xử lý nợ vay.

Do quá hạn phía bà N không thanh toán được nợ gốc và lãi phát sinh, Ngân hàng đã khởi kiện, tại Bản án số: 35/2015/DSST ngày 05/10/2015 của Tòa án nhân dân thành phố B đã tuyên xử: Buộc bà Huỳnh Thị Mỹ N phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền 2.301.740.000 đồng (gốc: 1.200.000 đồng; lãi phát sinh đến ngày 04/10/2015 là 1.101.740.000 đồng). Xử lý tài sản thế chấp là 02 GCNQSDĐ, gồm: GCNQSDĐ số: BC 944532; BC 944541 đều mang tên Huỳnh Thị Mỹ N. Còn lại GCNQSDĐ số: BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên Huỳnh Thị Mỹ N, trong thời gian giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng vay tài sản, bà N thỏa thuận với Ngân hàng xin được tự xử lý tài sản này trả tiền cho Ngân hàng nên Ngân hàng không yêu cầu giải quyết. Tuy nhiên, sau khi bản án

nói trên có hiệu lực pháp luật, bà N không thực hiện cam kết và cũng không phối hợp với Ngân hàng để xử lý tài sản này. Do vậy, đề nghị Tòa án xem xét tuyên Quyền sử dụng của bà Huỳnh Thị Mỹ N theo GCNQSDĐ số: BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên Huỳnh Thị Mỹ N, tại thửa 35 Tờ bản đồ số 11 diện tích 9.320m² và thửa 36, tờ bản đồ số 11 diện tích 7.950m² ở xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk cho Ngân hàng được quyền xử lý phát mãi bán tài sản để trả nợ cho Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số: 604/2012 ngày 09/3/2012.

- Anh Y Niê, anh YG Niê và anh YB Niê - Người đại diện ông Wan A Jun trình bày:

Anh Y J ỹ Niê - sinh năm 1993, anh YB Niê - sinh năm 1994 và anh YG Niê - sinh năm 1996, đều là con đẻ của ông con ông YH Kbuôr và bà HD Niê. Ngày 18/3/2011, vợ chồng YH Kbuôr và bà HD Niê ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Mỹ N đối với diện tích đất tại thửa 35, tờ bản đồ số 11 diện tích 9.320m² và thửa 36, tờ bản đồ số 11 diện tích 7.950m² ở xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk là hoàn toàn trái pháp luật. Thời điểm vợ chồng ông YH ký hợp đồng với bà N thì anh Y Niê, anh YB Niê và anh YG Niê đều trên 15 tuổi, theo quy định của pháp luật thì bắt buộc các con của vợ chồng ông YH phải ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Văn phòng Công chứng Đ - Người đại diện theo ủy quyền bà Đặng Thanh Q, trình bày:

Ngày 18/03/2011, Văn phòng công chứng Đ nhận được hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông YH Kbuôr, bà HD Niê với bà Huỳnh Thị Mỹ N đối với GCNQSDĐ số: M 823257 cấp ngày 19/01/1998 mang tên hộ ông YH Kbuôr, tại thửa đất số: 35, 36; tờ bản đồ số 11, diện tích đất 17.270m² ở xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi kiểm tra các loại giấy tờ, gồm: 01 GCNQSDĐ số: M 823257 cấp ngày 19/01/1998 mang tên hộ ông YH Kbuôr; chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của bà Huỳnh Thị Mỹ N; chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu của ông YH Kbuôr và bà HD Niê; đơn xin xác nhận ngày 17/3/2011 của ông YH (tất cả là bản gốc). Nhận thấy giấy tờ sang nhượng đã đầy đủ tính pháp lý nên văn phòng công chứng đã soạn thảo nội dung hợp đồng theo nội dung hồ sơ và thỏa thuận của các bên, các bên không có ý kiến gì. Khi công chứng các bên đều có mặt, đều tự nguyện ký kết, văn phòng Công chứng Đ đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về hộ gia đình, khi thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phía chuyển nhượng chỉ có ông YH, bà HD không có các thành viên trong gia đình trên 18 tuổi. Trong “Đơn xác nhận” ngày 17/3/2011 của ông YH có nội dung “Khi lập gia đình chúng tôi có diện tích 27.25m²...”. Tức là nguồn gốc đất được xác định khi ông YH lập gia đình, không có các thành viên trong gia đình cùng tạo lập

nên. GCNQSDĐ cho hộ ông YH ngày 18/01/1998, khi đó các con của ông YH còn nhỏ (mới 5 tuổi). Do đó, việc vợ chồng ông YH chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Mỹ N được văn phòng công chứng Đ công chứng theo đúng quy định của pháp luật.

- UBND huyện C, tỉnh Đắk Lắk - Người đại diện theo ủy quyền ông Trần Ngọc Tuấn, trình bày:

Hộ ông YH Kbuôr trú tại Buôn J, xã E, huyện C, được UBND huyện C cấp GCNQSDĐ số: M 823257 ngày 19/01/1998 tại thửa đất số 35, 36, 20; tờ bản đồ số 11, 08 có diện tích 24.005m² đất nông nghiệp. Ngày 18/3/2011, hộ gia đình ông YH có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị Mỹ N ở 118 N, thành phố B diện tích đất 17.270m², gồm: Tại thửa 35 diện tích 9.320m² đất màu; thửa 36 diện tích 7.950m² đất trồng cà phê. Việc chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đ. Sau khi nộp hồ sơ đầy đủ, thực hiện nghĩa vụ tài chính thì UBND huyện C đã cấp GCNQSDĐ số: BC 944798 cho bà Huỳnh Thị Mỹ N. Về trình tự thủ tục căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 đúng với quy định của pháp luật. Nay vợ chồng ông YH khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với bà N, đồng thời yêu cầu hủy GCNQSDĐ số: BC 944798 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N.

*** Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông YH Kbuôr và bà HD Niê - ông Lê Quang Trình, trình bày:**

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông YH Kbuôr, bà H' Dru Niê với bà Huỳnh Thị Mỹ N được lập ngày 18/3/2011 là do sự lừa dối của bà N. Ngày 20/12/2012, bà N viết giấy cam đoan do làm mất GCNQSDĐ của vợ chồng ông YH, hẹn đến 20/3/2013 sẽ trả lại. Ngày 12/3/2013 bà N lại viết cho vợ chồng ông YH một đơn báo mất GCNQSDĐ và nhờ "Đài phát thanh truyền hình Đắk Lắk" nhắn tin tìm kiếm giấy tờ, ông YH đã nộp lệ phí nhắn tin. Trong quá trình giải quyết vụ án về tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa Ngân hàng X Việt Nam - Chi nhánh H tỉnh Đắk Lắk. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của ông YH Kbuôr, bà HD Niê. Bác đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng X Việt Nam - Chi nhánh H tỉnh Đắk Lắk.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 18-5-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng Điều 109, Điều 132 Bộ luật tố tụng dân sự 2005. Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông YH Kbuôr và bà H' Dru Niê.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông YH Kbuôr và bà HD Niê với bà Huỳnh Thị Mỹ N chứng thực ngày 18/3/2011 đối với thửa đất số 35, 36, tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 17.270m² vô hiệu.

- Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 507/TC ngày 01/6/2012 bà Huỳnh Thị Mỹ N đã thế chấp GCNQSDĐ số: BC944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N, cụ thể thửa đất số 35, thửa 36 tờ bản đồ số 11 có diện tích đất 17.270m².

- Hủy GCNQSDĐ số: BC944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N.

Hộ gia đình ông YH Kbuôr, bà HD Niê có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước để đăng ký lại cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 35, thửa 36 tờ bản đồ số 11 có diện tích đất 17.270m².

2. Không chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh H về việc công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 01/6/2012 có hiệu lực đối với GCNQSDĐ số: BC 944798 cấp ngày 06/4/2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác, thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 10-6-2020, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng X Việt Nam - Chi nhánh H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông YH Kbuôr và bà HD Niê là ông Lê Quang Trình cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông YH Kbuôr và bà HD Niê với bà Huỳnh Thị Mỹ N là hợp đồng giả tạo nhằm che đậy việc cho vay tiền đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của Ngân hàng X Việt Nam - Chi nhánh H. Đại diện Viện kiểm sát cấp cao Đà Nẵng cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm không công nhận hợp đồng có hiệu lực là đúng pháp luật. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 đề nghị không chấp nhận kháng cáo của người có yêu cầu độc lập Ngân hàng X Việt Nam - Chi nhánh H. Giữ nguyên Bản án số 03/2020/DS-ST ngày 18-5-2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

[2] Trên cơ sở những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa thể hiện: Nguồn gốc tổng diện tích 17.270m² thuộc 02 thửa đất số 35 và thửa 36, tờ bản đồ số 11 của YH Kbuôr, bà HD Niê đã được UBND huyện Cư Mgar cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 823257 ngày 19-01-1998 tại Buôn Jook, xã Ea H'ding, huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 18-3-2011, ông YH Kbuôr, bà HD Niê tự nguyện chuyển nhượng 17.270m² cho bà Huỳnh Thị Mỹ N và lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trị giá 150.000.000 đồng có đầy đủ chữ ký của các bên. Nội dung Hợp đồng thể hiện vợ chồng ông YH Kbuôr, bà N không thỏa thuận về phương thức thanh toán số tiền 150.000.000 đồng và tài sản trên đất. Việc ông YH Kbuôr, bà HD Niê cho rằng hai bên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất mà chỉ thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền của bà N 50.000.000 đồng. Số tiền này vợ chồng ông YH Kbuôr, bà HD Niê đã thanh toán cho bà N vào ngày 02/3/2012, bà N có ghi giấy biên nhận. Ngày 20/12/2012, bà N viết giấy cam đoan do làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông YH hẹn đến 20/3/2013 sẽ trả lại. Sau đó, bà N lại viết tiếp cho ông YH Kbuôr, bà HD Niê một đơn báo mất GCNQSDĐ và nhờ “Đài phát thanh truyền hình Đắc Lắc”. Hiện tại hộ ông YH Kbuôr vẫn đang quản lý và sử dụng diện tích đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất. Như vậy, bà Huỳnh Thị Mỹ N đã lừa dối vợ chồng ông YH Kbuôr, bà HD Niê để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông YH Kbuôr, bà HD Niê với bà Huỳnh Thị Mỹ N bị vô hiệu như cấp sơ thẩm nhận định là chính xác. Thực tế, trên đất tranh chấp có trồng cà phê năm 1998, 1999, 2000, 2006 và 2007 và 01 căn nhà tạm (chòi) từ trước đến nay hộ ông YH Kbuôr, bà HD Niê đang canh tác. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng các bên không đề cập đến tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nên tách để giải quyết bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu của đương sự.

[3] Tuy nhiên, ngày 09-3-2012 bà Huỳnh Thị Mỹ N đem thế chấp cho Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh H để vay 1.200.000.000 đồng thông qua lập Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng số 507/TC ngày 01/6/2012. Để đảm bảo nghĩa vụ cho khoản vay, bà N đã thế chấp cho Ngân hàng, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BC 944644; BC 944645; BC 944798; BC 944532; BC 944641 đều mang tên Huỳnh Thị Mỹ N. Trong thời gian vay vốn, bà N đã xin rút bớt tài sản thế chấp là 03 GCNQSDĐ số: BC 944644; BC 944645; BC 944798 để xử lý nợ vay, Ngân hàng ban đầu đồng ý trả lại 03 GCNQSDĐ như ý kiến bà N. Riêng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944798 có tổng 17.270m² bà N không thực hiện như thỏa thuận nên Ngân hàng giữ lại để xử lý quyền tài sản này. Tại Bản án số 35/2015/DSST ngày 05-10-2015 của Tòa án nhân dân thành phố B buộc bà N phải thanh toán cho Ngân hàng 2.301.740.000đ tiền gốc, lãi, đồng thời chỉ xử lý 02 GCNQSDĐ số BC 944532, số BC 944541. Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944798 có tổng 17.270m² hiện nay Ngân hàng đang giữ để xử lý quyền tài sản. Hơn nữa trình tự, thủ tục hồ sơ vay vốn Ngân hàng của bà Huỳnh Thị Mỹ N đúng quy định pháp luật nên Ngân hàng là người thứ ba ngay tình. Do đó, Hội đồng thấy rằng có cơ sở chấp nhận một phần đơn yêu cầu độc lập của người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng về việc yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 01-6-2012 có hiệu lực đối với Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944798 cấp ngày 06-4-2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N.

[4] Về án phí:

Ngân hàng X Việt Nam - Chi nhánh H được chấp nhận kháng cáo nên không phải chịu án phí sơ thẩm, phúc thẩm.

Ông YH Kbuôr, bà HD Niê là người dân tộc thiểu số ở vùng điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn nên được miễn án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

I. Chấp nhận kháng cáo của người có quyền, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng X Việt Nam - Chi nhánh H thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2020/DS-ST ngày 18-5-2020, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng Điều 109, Điều 132, khoản 2 Điều 138 Bộ luật tố tụng dân sự 2005; Điều 46, 127 Luật đất đai năm 2003. Tuyên xử:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn ông YH Kbuôr và bà HD Niê về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông YH Kbuôr và bà HD Niê với bà Huỳnh Thị Mỹ N chứng thực ngày 18-3-2011 đối với thửa đất số 35, 36, tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 17.270m² vô hiệu.

- Giữ nguyên một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 507/TC ngày 01-6-2012 bà Huỳnh Thị Mỹ N đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944798 cấp ngày 06-4-2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N, cụ thể thửa đất số 35, thửa 36 tờ bản đồ số 11 có diện tích đất 17.270m².

- Giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944798 cấp ngày 06-4-2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N, cụ thể thửa đất số 35, thửa 36 tờ bản đồ số 11 có diện tích đất 17.270m².

2. Chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 01-6-2012 có hiệu lực đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 944798 cấp ngày 06-4-2011 mang tên bà Huỳnh Thị Mỹ N.

Buộc ông YH Kbuôr và bà HD Niê phải giao cho bà Huỳnh Thị Mỹ N thửa đất số 35, 36, tờ bản đồ số 11 có tổng diện tích 17.270m² (tách 01 nhà tạm và cây cà phê để giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu).

II. Về án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; điểm b, c khoản 1 Điều 24; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

Ngân hàng X Việt Nam - Chi nhánh H thành phố B, tỉnh Đắk Lắk không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng Chi nhánh H số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số 0010340 ngày 10-7-2019 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Ngân hàng X Việt Nam - Chi nhánh H thành phố B, tỉnh Đắk Lắk không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho Ngân hàng Chi nhánh H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 18.212.000đ (*mười tám triệu, hai trăm mười hai nghìn đồng*) theo biên lai số 0002098 ngày 04-4-2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Ông YH Kbuôr và HD Niê không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông YH Kbuôr và HD Niê 500.000đ (*năm trăm nghìn đồng*) số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai lần lượt số 0042404 ngày 05-12-2016 và số 0040062 ngày 09-3-2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 02 - 11 - 2020./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Lê Thúy Cầu