

Bản án số: 100/2023/DS-ST

Ngày: 17-8-2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu
tuyên bố hợp đồng vô hiệu*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN GÒ DẦU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Cương.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Trần Thị Đào

2. Ông Nguyễn Văn Ninh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Anh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện G tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện G xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 234/2022/TLST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 103/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Thân Văn K, sinh năm 1955

2. Bà Võ Thị E, sinh năm 1955

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện D, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trần Minh T, sinh năm 1984; (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố K, phường G, thị xã T, tỉnh T.

Theo văn bản ủy quyền ngày 30-6-2022

- Bị đơn:

1. Ông Phạm Văn N, sinh năm 1962; (có mặt)

2. Bà Đặng Thị Kh, sinh năm 1962; (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã B, huyện G, tỉnh T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng Thương mại Cổ

phần Công thương Việt Nam

Địa chỉ: Số 108 Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Ngô Thị Hồng L – Chức vụ: Trưởng phòng Phòng giao dịch T; (có mặt)

2. Bà Nguyễn Phạm Thanh N – Chức vụ: Phó phòng hỗ trợ tín dụng – Chi nhánh KCN T; (có mặt)

Theo văn bản ủy quyền ngày 15-02-2023

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 28-6-2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – anh Trần Minh T trình bày:

Ngày 19-7-2004 (AL) tức ngày 03-9-2004 (DL), vợ chồng ông K có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông N phần đất diện tích Ngng 12 m x dài 15 m thuộc một phần của thửa số 60, tờ bản đồ số 23 (tương ứng với thửa số 56, tờ bản đồ 51 - bản đồ lưới 2000), tọa lạc ấp 4, xã B, huyện G, tỉnh T. Với giá chuyển nhượng là 1.500.000 đồng/m Ngng, thành tiền là 18.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng có làm giấy tay mua bán đề ngày ngày 19-7-2004 (AL) do ông N ghi, vợ chồng ông K và vợ chồng ông N, bà Kh cùng ký tên. Vợ chồng ông K đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông N tại nhà của ông N. Sau khi làm giấy bán đất và giao tiền, sang ngày hôm sau thì ông K, bà E cũng nhận đất để quản lý. Ông K, bà E quản lý đất từ năm 2004 cho đến nay. Do giấy đất ông N và bà Kh nói là đang thế chấp ngân hàng nên các bên chưa tiến hành làm thủ tục chuyển quyền. Sau khi nhận đất, hai bên cùng nhau tiến hành cắm trụ ranh. Tháng 11/2004, ông K cũng đã tiến hành xây dựng hàng rào xung quanh đất và trồng cây trên đất. Đến năm 2007, ông K đổ 25 xe đất và năm 2022 đổ thêm 20 xe đất trên phần đất nhận chuyển nhượng này. Tứ cận đất tranh chấp: Đông giáp đất ông N (thửa 60); Tây giáp đất ông Võ Văn Hát (thửa 72); Nam giáp đất ông K (thửa 71); Bắc giáp đường nhựa Bàu Đồn – Phước Thạnh. Hiện phần đất tranh chấp vẫn do ông N, bà Kh đứng tên giấy nhưng đất do ông K, bà E quản lý, sử dụng. Sau này, vợ chồng ông K có đề nghị ông N, bà Kh thực hiện thủ tục chuyển quyền nhưng ông N, bà Kh không đồng ý nên xảy ra tranh chấp.

Ông K và bà E yêu cầu vợ chồng ông N, bà Kh tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 19-7-2004 (AL) như hai bên đã thỏa thuận. Và yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp giữa ông N, bà Kh và Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam vô hiệu một phần đối với phần đất diện tích 167,4 m² thuộc một phần thửa đất số 243, tờ bản đồ số 51 tọa lạc ấp 4, xã B, huyện G, tỉnh T do ông N và bà Kh đứng tên.

Tại bản tự khai đề ngày 14-11-2022 và trong quá trình giải quyết bị đơn ông Phạm Văn N trình bày:

Vợ chồng ông không có bán đất cho vợ chồng ông K. Năm 2004, vợ ông (bà Kh) có làm chủ thảo hui và mắc nợ vợ chồng ông K với số tiền khoảng 15.000.000 đồng. Do vợ chồng ông không có tiền trả nên ông K buộc ông phải làm giấy bán đất cho ông K với diện tích Ngng 10 m để trừ nợ. Nhưng ông K kêu ông phải ghi giấy bán đất với diện tích là 12 m Ngng và thỏa thuận đến tháng 3-2004 vợ chồng ông trả 5.000.000 đồng thì ông K sẽ trả lại 02 m đất. Và sau khi làm giấy tay bán đất, ông K có đưa cho vợ chồng ông thêm số tiền 3.000.000 đồng, đây là tiền gì thì ông không biết.

Sau khi làm giấy bán đất, ông K có nói với ông là để ông K rào đất để quản lý cho các chủ nợ khác không đến siết nợ nên vợ chồng ông đồng ý cho ông K xây dựng hàng rào. Và ông K có chặt bỏ cây nhãn trên đất mà ông trồng trước đó để trồng chuối.

Vào năm 2017, do ông khai nước qua phần đất tranh chấp (lúc này chưa đổ đất nên đất còn trũng) thì ông K xách dao rượt đuổi ông, từ đó xảy ra tranh chấp. Đến năm 2022, ông K mới tiến hành đổ đất. Khi ông K đổ đất ông có sang nói chuyện với ông K là ông K tự đổ đất sau này ông K trả đất lại cho vợ chồng ông thì vợ chồng ông không bồi thường tiền.

Phần đất tranh chấp thuộc tổng diện tích 861 m², thửa đất số 3819, tờ bản đồ số 5 (diện tích còn lại hiện nay là 725,5 m² thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 51) tọa lạc ấp 4, xã B, huyện G, tỉnh T. Ngày 12-9-2000, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 27-10-2000, ông được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở. Sau khi được cấp giấy đất, từ năm 2000 cho đến nay, vợ chồng ông thế chấp để vay tiền tại nhiều ngân hàng. Đến tháng 6-2022, vợ chồng ông tiếp tục thế chấp giấy đất để vay số tiền 2.500.000.000 đồng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Khu Công Nệp T, đến tháng 6-2023 vợ chồng ông đáo hạn ngân hàng và tiếp tục vay lại số tiền 2.500.000.000 đồng. Hiện nay bản chính giấy đất đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Khu Công nghiệp T.

Do vợ chồng ông không có bán đất cho vợ chồng ông K nên từ năm 2004 đến nay, vợ chồng ông K cũng không có yêu cầu vợ chồng ông làm thủ tục chuyển quyền như ông K trình bày. Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông K, bà E. Vợ chồng ông chỉ đồng ý trả cho ông K, bà E số tiền là 18.000.000 đồng và đồng ý trả lãi theo quy định của pháp luật. Và yêu cầu ông K, bà E trả lại phần đất tranh chấp mà ông K đang quản lý.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa, bị đơn bà Đặng Thị Kh trình bày:.

Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông N. Ngoài ra, bà không bổ sung gì thêm.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 15-02-2023 và trong quá trình giải quyết người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam – chị Ngô Thị Hồng L và chị Nguyễn Phạm Thanh Ng trình bày:

Ngày 08-6-2022, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt

Nam (gọi tắt là Ngân hàng Công Thương) – Chi nhánh Khu Công nghiệp T có cho ông N và bà Kh vay số tiền 2.500.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 22010181/2022/HĐCVHM/NHCT664 và được bảo đảm bằng tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất diện tích 725,5 m² thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 51 tọa lạc ấp 4, xã B, huyện G, tỉnh T; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02770/QSĐĐ/75/2000/QĐ-UB(H) cấp ngày 12-9-2000 do ông N và bà Kh đứng tên cùng tài sản trên đất là nhà cấp 4a, diện tích xây dựng 163,56 m² ; Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 010/CNSH ngày 27-10-2000 do ông N và bà Kh đứng tên. Hợp đồng thế chấp được đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật.

Ngày 09-6-2022, Ngân hàng thực hiện giải ngân cho ông N, bà Kh với số tiền 2.500.000.000 đồng theo giấy nhận nợ số 01 ngày 09-6-2022. Đến ngày 06-6-2023, ông N, bà Kh đáo hạn và trả tất toán tiền nợ gốc và lãi cho Ngân hàng nên ngày 07-6-2023 Ngân hàng thực hiện giải ngân cho ông N, bà Kh với số tiền 2.500.000.000 đồng theo giấy nhận nợ số 02 ngày 07-6-2023 dựa trên thỏa thuận tại hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp mà hai bên đã ký ngày 08-6-2022.

Tại thời điểm thế chấp, tài sản thế chấp không xảy ra tranh chấp, ông N, bà Kh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng thế chấp đã được chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật nên Ngân hàng mới đồng ý nhận thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của ông N, bà Kh. Do đó, Ngân hàng không đồng ý tuyên hợp đồng vô hiệu đối với phần đất tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn.

Đối với phần đất tranh chấp sau khi đo đạc thực tế diện tích 167,4 m² nếu quyền sử dụng đất vẫn thuộc về ông N, bà Kh thì Ngân hàng tiếp tục hợp đồng tín dụng đã ký, trường hợp quyền sử dụng đất Tòa án tuyên giao cho phía nguyên đơn thì yêu cầu ông N, bà Kh thanh toán hết nợ trước khi thực hiện thủ tục chuyển quyền.

Ngày 15-02-2023, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam có đơn yêu cầu ông N, bà Kh thanh toán số tiền nợ vay 2.523.630.137 đồng gồm tiền vay gốc 2.500.000.000 đồng và tiền lãi 23.630.137 đồng theo hợp đồng tín dụng số 22010181/2022/HĐCVHM/NHCT664 và giấy nhận nợ số 01 ngày 09-6-2022 và đề nghị xử lý tài sản bảo đảm. Ngày 17-3-2023, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam đã rút yêu cầu khởi kiện đối với ông N, bà Kh nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật tố tụng dân sự. Đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định pháp **luật tố tụng dân sự**.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thân Văn K và bà Võ Thị E đối với ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị Kh về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-7-2004 (AL) giữa ông Thân Văn K và bà Võ Thị E đối với ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị Kh có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thân Văn K và bà Võ Thị E đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 08-6-2022 giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam với ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị Kh vô hiệu một phần đối với diện tích 167,4 m² thuộc một phần thửa đất số 243, tờ bản đồ số 51.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị Kh về việc đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 167,4 m² thuộc một phần thửa đất số 243, tờ bản đồ số 51.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam đối với ông N, bà Kh về việc yêu cầu ông N, bà Kh thanh toán số tiền 2.500.000.000 đồng và tiền lãi 23.630.137 đồng.

5. Các đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản và án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 08-6-2023, tại Văn phòng Công chứng Lê Văn Chí L1, Công chứng viên Lê Văn Chí L1 đã ký chứng nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam với ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị Kh, trong đó diện tích quyền sử dụng đất thế chấp là 725,5 m² thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 51 tọa lạc ấp 4, xã B, huyện G, tỉnh T do ông N và bà Kh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 05-7-2022, ông Thân Văn K và bà Võ Thị E nộp đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông với ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị Kh đối với một phần trong tổng diện tích đất 725,5 m² nói trên. Do đó, thời điểm công chứng hợp đồng thế chấp là trước khi nguyên đơn nộp đơn khởi kiện và các đương sự cũng không có yêu cầu Công chứng viên và Văn phòng Công chứng bồi thường thiệt hại liên quan đến hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không đưa Văn phòng Công chứng Lê Văn Chí L1 và Công chứng viên Lê Văn Chí L1 vào tham gia tố tụng trong vụ án.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

[2.1.1] Qua khảo sát, đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có diện tích thực tế 167,4 m² thuộc tổng diện tích 725,5 m² thửa đất số 243, tờ bản đồ số 51 tọa lạc ấp 4, xã B, huyện G, tỉnh T; Loại đất LNK. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02770 ngày 12-9-2000 do ông N và bà Kh đứng tên, hiện do ông K và bà E đang quản lý. Tờ bản đồ: Đông giáp phần còn lại của thửa 243 do ông N quản lý

dài 14,46 m; Tây giáp thửa đất số 57 dài 12,97 m; Nam giáp thửa đất số 60 dài 12,14 m; Bắc giáp đường Bàu Đồn dài 12,2 m.

Tài sản trên đất: 01 hàng rào lưới B40 có xây chân móng dài 11,47 m (giáp thửa 57) + 14,95 m (giáp thửa 243 do ông N, bà Kh quản lý) do ông K, bà E xây dựng.

[2.1.2] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Các đương sự đều thống nhất nguồn gốc quyền sử dụng đất tranh chấp là của ông N và bà Kh. Ngày 12-9-2000, ông N và bà Kh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02770 với diện tích 861 m² thuộc thửa đất số 3819, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp 4, xã B, huyện G, tỉnh T. Ngày 02-7-2012, được chỉnh lý lại với diện tích 725,5 m² thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 51. Do đó, tại thời điểm giao kết, ông N và bà Kh có đầy đủ các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại các điều 105, 106 của Luật Đất đai năm 2003.

Ông K và bà E cho rằng vào ngày 19-7-2004 (AL) tức ngày 03-9-2004 ông N và bà Kh có chuyển nhượng cho vợ chồng ông K phần đất diện tích Ngng 12 m với giá 1.500.000 đồng/m Ngng, thành tiền là 18.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy bán đất viết tay do ông N ghi và ông N, bà Kh cùng ký tên.

Còn ông N và bà Kh thì không thừa nhận có chuyển nhượng phần đất hiện đang tranh chấp cho vợ chồng ông K và cho rằng do ông bà có nợ tiền hụi của vợ chồng ông K với số tiền là 15.000.000 đồng nên ông K ép buộc ông N phải ghi giấy tay bán đất. Qua thu thập chứng cứ và tại phiên tòa, ông N thừa nhận chữ viết và chữ ký tại giấy bán đất đề ngày 19-7-2004 (AL) mà nguyên đơn cung cấp là do ông ghi, ký tên và ông cũng tự ký thay cho bà Kh.

Bà Kh cũng không thừa nhận chữ ký tại giấy tay bán đất đề ngày 19-7-2004 (AL) là do bà ký. Tuy nhiên, cả ông N và bà Kh đều thừa nhận từ năm 2004 (sau khi ông N ghi giấy tay bán đất) thì ông K, bà E đã quản lý, sử dụng đất liên tục cho đến nay và khi ông K, bà E xây hàng rào, đổ đất trên phần đất tranh chấp ông bà đều biết nhưng không ngăn cản. Do đó, tuy bà Kh không trực tiếp ký tên vào giấy tay bán đất nhưng bà có biết việc ông N ghi giấy bán đất và đồng ý giao đất cho nguyên đơn quản lý từ năm 2004 cho đến nay.

[2.1.3] Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng được thể hiện bằng văn bản dưới dạng viết tay nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-7-2004 (AL) đã vi phạm về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại các điều 705, 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003.

[2.1.4] Về nội dung của hợp đồng: Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-7-2004 (AL) thể hiện, ông N và bà Kh có chuyển nhượng cho ông K và bà E phần đất diện tích Ngng 12 m với giá chuyển nhượng là 1.500.000 đồng/m Ngng. Như vậy, nội dung của hợp đồng chưa thể hiện đầy đủ và tuân thủ các điều kiện được quy định tại Điều 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

[2.1.5] Về thực hiện hợp đồng:

Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận từ năm 2004 cho đến nay, ông N, bà Kh liên tục thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền nên mặc dù hợp đồng chuyển nhượng đã được giao kết từ lâu nhưng đến nay các bên vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Tuy hợp đồng chuyển nhượng ngày 19-7-2004 (AL) đã vi phạm về hình thức và chưa tuân thủ đúng về nội dung của hợp đồng chuyển nhượng nhưng hợp đồng có chữ ký của ông N và ông K, bà E. Khi tham gia giao dịch, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù hợp các quy định pháp luật về giao kết hợp đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông N và bà Kh thừa nhận ông K và bà E có giao thêm số tiền 3.000.000 đồng cộng với 15.000.000 đồng tiền nợ hui là 18.000.000 đồng bằng với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã giao kết là phù hợp với lời khai của nguyên đơn và chứng cứ trong vụ án. Và thực tế, ông K, bà E đã trực tiếp quản lý, sử dụng đất từ năm 2004 cho đến nay, không ai ngăn cản hay tranh chấp. Khi giao đất, hai bên có tiến hành đo đạc và cắm ranh xây dựng hàng rào.

Từ những phân tích nói trên, xét thấy có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-7-2004 (AL) theo quy định các điều 705, 707, 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các điều 105, 106 của Luật Đất đai năm 2003.

[2.2] Đối với diện tích Ngng 0,2 m dư so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-7-2004 (AL), việc chênh lệch diện tích này là do sai sót trong giá trình đo đạc và ông K, bà E đã tiến hành xây hàng rào, quản lý phần đất này từ năm 2004. Tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý thanh toán lại giá trị cho bị đơn với số tiền là 0,2 m x 70.000.000 đồng/m Ngng = 14.000.000 đồng. Nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận.

[2.3] Xét yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu của nguyên đơn.

Ngày 08-6-2022, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam và ông N ký hợp đồng cho vay hạn mức tối đa là 2.500.000.000 đồng và ông N, bà Kh có bảo đảm cho khoản vay bằng tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 725,5 m², hai bên có lập hợp đồng thế chấp được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Lê Văn Chí L1 ngày 08-6-2022 và được đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật. Ngày 09-6-2022, Ngân hàng và ông N có ký giấy nhận nợ số 01, hai bên có thỏa thuận thời hạn trả nợ là ngày 09-6-2023 và Ngân hàng đã thực hiện giải ngân khoản vay cho ông N.

Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam đã không tiến hành thẩm định và xác minh làm rõ người đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp.

Đến ngày 07-6-2023, ông N và bà Kh đã trả tất toán các khoản nợ đã vay cho Ngân hàng. Mặc dù, Ngân hàng đã biết một phần trong tổng diện tích đất 725,5 m² đang xảy ra tranh chấp và có thể chấm dứt hợp đồng cho vay hoặc điều

chính lại hợp đồng thế chấp hoặc yêu cầu ông N, bà Kh bổ sung thêm tài sản thế chấp khác nhưng Ngân hàng vẫn tiếp tục ký giấy nợ và giải ngân cho ông N, bà Kh vay và tiếp tục nhận bảo đảm bằng tài sản là quyền sử dụng đất với tổng diện tích 725,5 m² theo hợp đồng thế chấp ngày 08-6-2022. Nên Hội đồng xét xử không thể bảo vệ quyền lợi của Ngân hàng trong trường hợp này như quy định tại Điều 136 của Bộ luật Dân sự. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp ngày 08-6-2022 vô hiệu một phần đối với phần đất diện tích 167,4 m² thuộc một phần thửa đất số 243, tờ bản đồ số 51, tọa lạc ấp 4, xã B, huyện G, tỉnh T là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại các điều 122 và 127 của Bộ luật Dân sự.

[2.4] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn.

Như Hội đồng xét xử đã nhận định và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-7-2004 (AL) nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất của ông N và bà Kh.

[2.5] Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam:

Ngày 17-3-2023, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam rút yêu cầu khởi kiện đối với ông N, bà Kh. Nên Hội đồng xét xử cần đình chỉ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên cần chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng khác: ông N và bà Kh phải chịu 17.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định tại Điều 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do ông K, bà E đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên căn cứ khoản 1 Điều 158, Điều 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc ông N và bà Kh phải hoàn trả cho ông K, bà E số tiền 17.000.000 đồng.

[5] Về án phí sơ thẩm: ông N và bà Kh phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận và ông K, bà E phải chịu án phí đối với số tiền phải thanh toán lại cho bị đơn theo quy định tại điểm khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, ông K, bà E và ông N, bà Kh đều thuộc trường hợp được miễn nộp án phí và có đơn xin miễn án phí được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông K, bà E và ông N, bà Kh được miễn tiền án phí phải chịu theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 147, 157, 158, 165, 166, 217, 218, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 705, 707, 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các điều 122, 127, 136, 668 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào các điều 105, 106, 127 của Luật Đất đai năm 2003.

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Thân Văn K, bà Võ Thị E đối với ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị Kh về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19-7-2004 (AL) giữa ông Thân Văn K, bà Võ Thị E với ông Phạm Văn N và bà Đặng Thị Kh có hiệu lực pháp luật.

Ông K và bà E được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích thực tế 167,4 m² thuộc tổng diện tích 725,5 m² thửa đất số 243, tờ bản đồ số 51 tọa lạc ấp 4, xã B, huyện G, tỉnh T; Loại đất LNK. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02770 ngày 12-9-2000 do ông N và bà Kh đứng tên, hiện do ông K và bà E đang quản lý. Tứ cận: Đông giáp phần còn lại của thửa 243 do ông N quản lý dài 14,46 m; Tây giáp thửa đất số 57 dài 12,97 m; Nam giáp thửa đất số 60 dài 12,14 m; Bắc giáp đường Bàu Đồn dài 12,2 m.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02770 ngày 12-9-2000 do ông N và bà Kh đứng tên và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K, bà E đối với diện tích 167,4 m² nói trên theo quyết định của bản án khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Ghi nhận ông K, bà E đồng ý thanh toán cho ông N, bà Kh giá trị quyền sử dụng đất Ngng 0,2 m x dài hết đất với số tiền 14.000.000 (*Mười bốn triệu*) đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp ngày 08-6-2022 giữa ông N, bà Kh với Ngân hàng vô hiệu một phần đối với phần đất diện tích 167,4 m², thuộc một phần thửa đất số 243, tờ bản đồ số 51 tọa lạc ấp 4, xã B, huyện G, tỉnh T

4. Không chấp nhận yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất của ông N, bà Kh.

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam đối với ông Phạm Văn N, bà Đặng Thị Kh về việc yêu cầu thanh toán số tiền nợ vay 2.523.630.137 đồng, gồm tiền vay gốc là 2.500.000.000 đồng và tiền lãi là 23.630.137 đồng.

6. Về chi phí tố tụng khác: Ông N, bà Kh phải chịu 17.000.000 (*Mười bảy triệu*) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản để hoàn trả cho ông K, bà E.

7. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông K, bà E và ông N, bà Kh được miễn nộp tiền án phí.

Hoàn trả cho ông K, bà E số tiền 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0025708 ngày 21-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Hoàn trả cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam số tiền 41.236.300 (*Bốn mươi một triệu hai trăm ba mươi sáu nghìn ba trăm*) đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0025246 ngày 03-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh T;
- VKSND tỉnh T;
- VKSND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Kim Cương