

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NAM
TỈNH BẮC GIANG**

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

Bản án số: 54/2024/DS-ST

Ngày 12/9/2024

V/v: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết
hậu quả của hợp đồng vô hiệu

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỤC NAM, TỈNH BẮC GIANG

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

Thẩm phán -Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Oanh

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Tiến Chính

2. Ông Nguyễn Hữu Thái

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam tham gia phiên tòa: Ông Trần Quang Ninh - Kiểm sát viên.

Ngày 12/9/2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số: 36/2024/TLST-DS ngày 12 tháng 3 năm 2024 về việc Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61A/2024/QĐXXST-DS ngày 12/7/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 68/2024/QĐST-DS ngày 12/8/2024 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 01/TB-TA ngày 06/9/2024 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1976; địa chỉ: Số A, ngõ A, phố N, quận C, thành phố Hà Nội (có mặt).

2. *Đồng bị đơn:* Ông Lê Công H, sinh năm 1962 và bà Phan Thị Kim N, sinh năm 1977; cùng địa chỉ: Cụm T, xã Đ, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

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

+ Bà Phạm Thị H1, sinh năm 1981; địa chỉ: Số A, ngõ A, phố N, quận C, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

+ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang; địa chỉ: Thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Bắc Giang do ông Nguyễn Thành L, chức vụ: Chi cục Trưởng đại diện theo pháp luật.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị D, chức vụ: Phó Chi cục Trưởng theo Giấy ủy quyền số 218A/UQ-CCTHADS ngày 12/3/2024 (có mặt).

+ Ngân hàng P; địa chỉ: Số B C, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đào Quang T1, chức vụ: Tổng giám đốc Ngân hàng P.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Sầm Văn C, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng P theo Giấy ủy quyền số 822/GUQ.NHPT-PC ngày 17/5/2024.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị N1, chức vụ: Phó trưởng phòng phụ trách Phòng tín dụng, Chi nhánh Ngân hàng P theo Giấy ủy quyền số 187/GUQ.NHPT.BĐB-KT ngày 20/5/2024 (có mặt).

+ Ủy ban nhân dân xã T, huyện L do ông Trần Duy Đ, chức vụ: Chủ tịch đại diện theo pháp luật; địa chỉ: Xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai có trong hồ sơ, nguyên đơn là ông Nguyễn Mạnh T trình bày:*

Ngày 28 tháng 05 năm 2011 ông được ông Lê Công H và Bà Phan Thị Kim N (vợ ông H) đề nghị chuyển nhượng cho 02 quyền sử dụng đất sau:

Thửa thứ nhất: Quyền sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL554327 do UBND huyện L cấp ngày 12/12/2007; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang mang tên ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N.

Thửa thứ 2: Quyền sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 690798 do UBND huyện L cấp ngày 30/10/2007; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang mang tên ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N.

Tổng số tiền chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, số tiền đã thanh toán là 200.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng hai bên thống nhất khi nào ông Lê Công H dùng số tiền ông đã đặt cọc để trả nợ Ngân hàng và lấy sổ đỏ ở ngân hàng ra thì hai bên sẽ đi công chứng và thanh toán nốt số tiền còn lại. Việc mua bán chuyển nhượng giữa ông và ông Lê Công H và vợ bà Phan Thị Kim N được UBND xã T, huyện L, Bắc Giang xác nhận việc chuyển nhượng ngày 03/06/2011.

Tuy nhiên sau khi nhận được tiền, ông H không thực hiện tất toán khoản vay ở Ngân hàng như đã hứa, từ tháng 6 năm 2011 đến nay ông đã nhiều lần đề nghị hai vợ chồng ông H thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và đề nghị cùng phối hợp cùng Ngân hàng để xin miễn giảm lãi và trả hết nợ khoản vay để giải chấp tài sản ra nhưng vợ chồng ông H không thực hiện.

Sau khi mua 02 quyền sử dụng đất trên ông đã xây dựng 01 nhà cấp 4 rộng 62m², lát 270m² sân gạch, xây hơn 410m dài tường bao xung quanh thửa đất, Bể nước rộng 10m² cao 1,5m và trồng nhiều loại cây trên đất, thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đất, các nghĩa vụ khác với địa phương nơi cư trú. Từ đó đến năm 2022 bố mẹ vợ ông sinh sống trên trên 02 thửa đất trên và gia đình ông cuối tuần về nghỉ tại đây.

Ngày 25/08/2023, ông được biết Tòa án nhân dân Tỉnh Bắc Giang ra quyết định tuyên bố phá sản số 01/2022/QĐ-TBDNPS ngày 16/02/2022 tuyên xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH V. Trong khi đó 02 quyền sử dụng đất ông mua của ông H hiện đang được đảm bảo một phần nghĩa vụ cho khoản vay của Công ty TNHH V tại Chi nhánh Ngân hàng P.

Ngày 22/11/2023 qua tìm hiểu ông nhận được Quyết định về việc ủy thác xử lý tài sản số 01/QĐ-CTHADS ngày 31/10/2023 của Cục thi hành án dân sự Tỉnh Bắc Giang để xử lý tài sản nêu trên.

Nay, ông thấy việc xử lý tài sản đảm bảo theo Quyết định số 01/QĐ-CTHADS ngày 31/10/2023 của Cục thi hành án dân sự Tỉnh Bắc Giang là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông và gia đình ông.

Vì vậy, ông kính đề nghị Tòa án giải quyết những yêu cầu như sau:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2011, đã được UBND xã T, huyện L xác nhận ngày 03/6/2011 giữa ông Lê Công H, bà Phan Thị Kim N và ông Nguyễn Mạnh T, bà Phạm Thị H1 đối với thửa đất có diện tích 1.600m² (trong đó đất ở là 400m² và đất vườn là 1.200m²) đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 554327 ngày 12/12/2007 mang tên ông Lê Công H, bà Phan Thị Kim N có địa chỉ tại thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang và thửa đất có diện tích 1.600m² đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 690798 ngày 30/10/2007 mang tên ông Lê Công H, bà Phan Thị Kim N có địa chỉ tại thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang là vô hiệu.

2. Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau:

+ Buộc ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N trả lại số tiền mà ông đã thanh toán mua 02 thửa đất nêu trên là: 200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 01/08/2011 đến ngày 12/12/2023 là: 155.000.000 đồng (Tạm tính 200.000.000đ x 6,0%/năm/365 ngày/năm x 4.715 ngày = 155.000.000 đồng) và yêu cầu tòa án tính lãi đến ngày xét xử.

+ Buộc ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N trả lại số tiền ông đã chi phí đầu tư các công trình xây dựng trên đất gồm: Nhà cấp 4 diện tích 62m²; tường bao quanh nhà 410m dài; Sân gạch 270m²; Bể nước rộng 10m² cao 1,5m trị giá là 25.000.000 đồng và trồng cây trên đất.

Ngoài ra, ông Nguyễn Mạnh T không còn yêu cầu nào khác.

** Tại bản tự khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị H1 trình bày:*

Ngày 28 tháng 05 năm 2011 bà được ông Lê Công H và Bà Phan Thị Kim N (vợ ông H) đề nghị chuyển nhượng cho 02 quyền sử dụng đất sau:

Thửa thứ nhất: Quyền sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL554327 do UBND huyện L cấp ngày 12/12/2007; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang mang tên ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N.

Thửa thứ 2: Quyền sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 690798 do UBND huyện L cấp ngày 30/10/2007; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang mang tên ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N.

Tổng số tiền chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, số tiền đã thanh toán là 200.000.000 đồng, còn lại 50.000.000 đồng hai bên thống nhất khi nào ông Lê Công H dùng số tiền bà đã đặt cọc để trả nợ Ngân hàng và lấy sổ đỏ ở ngân hàng ra thì hai bên sẽ đi công chứng và thanh toán nốt số tiền còn lại. Việc mua bán chuyển nhượng

giữa ông và ông Lê Công H và vợ bà Phan Thị Kim N được UBND xã T, huyện L, Bắc Giang xác nhận việc chuyển nhượng ngày 03/06/2011.

Tuy nhiên sau khi nhận được tiền, ông H không thực hiện tất toán khoản vay ở Ngân hàng như đã hứa, từ tháng 6 năm 2011 đến nay bà đã nhiều lần đề nghị hai vợ chồng ông H thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và đề nghị cùng phối hợp cùng Ngân hàng để xin miễn giảm lãi và trả hết nợ khoản vay để giải chấp tài sản ra nhưng vợ chồng ông H không thực hiện.

Sau khi mua 02 quyền sử dụng đất trên bà đã xây dựng 01 nhà cấp 4 rộng 62m², lát 270m² sân gạch, xây hơn 410m dài tường bao xung quanh thửa đất, Bể nước rộng 10m² cao 1,5m và trồng nhiều loại cây trên đất, thực hiện nghĩa vụ đóng thuế đất, các nghĩa vụ khác với địa phương nơi cư trú. Từ đó đến năm 2022 bố mẹ bà sinh sống trên trên 02 thửa đất trên và gia đình bà cuối tuần về nghỉ tại đây.

Ngày 25/08/2023, bà được biết Tòa án nhân dân Tỉnh Bắc Giang ra quyết định tuyên bố phá sản số 01/2022/QĐ-TBDNPS ngày 16/02/2022 tuyên xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Công ty TNHH V. Trong khi đó 02 quyền sử dụng đất bà mua của ông H hiện đang được đảm bảo một phần nghĩa vụ cho khoản vay của Công ty TNHH V tại Chi nhánh Ngân hàng P.

Ngày 22/11/2023 qua tìm hiểu bà nhận được Quyết định về việc ủy thác xử lý tài sản số 01/QĐ-CTHADS ngày 31/10/2023 của Cục thi hành án dân sự Tỉnh Bắc Giang để xử lý tài sản nêu trên.

Nay, bà thấy việc xử lý tài sản đảm bảo theo Quyết định số 01/QĐ-CTHADS ngày 31/10/2023 của Cục thi hành án dân sự Tỉnh Bắc Giang là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông và gia đình ông.

Vì vậy, bà kính đề nghị Tòa án giải quyết những yêu cầu như sau:

+ Buộc ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N trả lại số tiền mà bà đã thanh toán mua 02 thửa đất nêu trên là: 200.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh từ ngày 01/08/2011 đến ngày 12/12/2023 là: 155.000.000 đồng (Tạm tính 200.000.000 đồng x 6,0%/năm/365 ngày/năm x 4.715 ngày = 155.000.000 đồng) và yêu cầu tòa án tính lãi đến ngày xét xử.

+ Trường hợp Cơ quan thi hành án xử lý quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thì trả lại bà số tiền ông đã chi phí đầu tư các công trình xây dựng trên đất gồm: Nhà cấp 4 diện tích 62m² trị giá là 240.000.000 đồng; tường bao quanh nhà 410m dài trị giá là 180.000.000 đồng; Sân gạch 270m² trị giá là 75.000.000 đồng; Bể nước rộng 10m² cao 1,5m trị giá là 25.000.000 đồng và trồng cây trên đất.

Ngoài ra, bà Phạm Thị H1 không có ý kiến nào khác.

** Tại biên bản trình bày quan điểm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam trình bày:*

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang hiện đang tổ chức thi hành Quyết định tuyên bố doanh nghiệp phá sản số 01/2022/QĐ-TBDNPS ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang; Quyết định ủy thác xử lý tài sản số 01/QĐ-CCTHADS ngày 31/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Giang;

Quyết định về việc xử lý tài sản ủy thác số 01/QĐ-CCTHADS ngày 11/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam đối với việc xử lý tài sản của ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N là bên thứ ba đang thế chấp tài sản tại Ngân hàng P-Chi nhánh B1 nay là Chi nhánh B2 để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH V, tài sản xử lý gồm:

+ Quyền sử dụng đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 554327 do UBND huyện L cấp ngày 12/12/2007; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang mang tên ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N.

+ Quyền sử dụng đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 690798 do UBND huyện L cấp ngày 30/10/2007; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang mang tên hộ ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N.

+ Vườn cây vải thiều trên hai thửa đất.

(Các tài sản trên đã được Quyết định tuyên bố doanh nghiệp phá sản số 01/2022/QĐ-TBDNPS ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang tuyên xử lý tài sản thế chấp để đảm bảo cho nghĩa vụ của Công ty TNHH V).

Quá trình giải quyết việc thi hành án Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam đã xác minh điều kiện thi hành án cho thấy: Công ty TNHH V hiện đã phá sản, ông Lê Công H giám đốc đại diện công ty hiện không có mặt ở địa phương, ông H đi đâu và làm gì địa phương không nắm được. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam đã niêm yết các quyết định xử lý tài sản ủy thác đối với Công ty TNHH V. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam đã xác minh tài sản thế chấp của bên thứ ba tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L. Qua quá trình xác minh được biết khối tài sản trên hiện nay Tòa án nhân dân huyện Lục Nam đã ra thông báo thụ lý vụ án số 36/TB-TLVA ngày 12/3/2024 để giải quyết về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Mạnh T với ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Nam giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam không có ý kiến nào khác.

** Tại biên bản trình bày quan điểm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng P trình bày:*

Do nhu cầu sản xuất kinh doanh nên năm 2010, Công ty TNHH V (đại diện là Ông Lê Công H – Tổng giám đốc) có ký kết các Hợp đồng tín dụng với Ngân hàng P – Chi nhánh Ngân hàng P – Bắc Giang (nay là Chi nhánh B1). Các bên đã ký kết các Hợp đồng tín dụng cụ thể như sau:

- Hợp đồng tín dụng số 14/2010/TDXK-NHPT ký ngày 29/6/2010; Hợp đồng tín dụng xuất khẩu sửa đổi, bổ sung số 02/2011/HĐTDXK-SĐBS ký ngày 25/5/2011; Số tiền vay theo Hợp đồng là 3.000.000.000 đồng; Dư nợ: 1.786.045.667 đồng, trong đó nợ gốc quá hạn: 1.786.045.667 đồng, L1 quá hạn: 1.392.534.302 đồng.

- Hợp đồng tín dụng số 43/2010/HĐTDXK-NHPT-BNI.BGI ngày 20/12/2010; Hợp đồng tín dụng xuất khẩu sửa đổi, bổ sung số 02/2011/HDDTD XK-

SĐBS ngày 25/5/2011; Số tiền vay theo Hợp đồng là 2.000.000.000 đồng; Dư nợ: 1.881.156.667 đồng, trong đó nợ gốc quá hạn: 1.881.156.667 đồng, L1 quá hạn: 1.696.300.947 đồng.

Tổng số tiền phải trả theo các Hợp đồng nêu trên của Công ty TNHH V tính đến ngày 30/4/2024 là: 6.756.037.583 đồng. Trong đó: Số nợ gốc phải trả là 3.667.202.334 đồng, số nợ lãi phải trả: 3.088.835.249 đồng.

- Để đảm bảo cho hai khoản vay trên, Công ty TNHH V đã thế chấp những tài sản sau:

+ Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2007/HĐTC ngày 03/5/2007; Phụ lục HĐTC tài sản số 12/2007/HĐTC ngày 16/11/2007 ký giữa Công ty TNHH V và Chi nhánh B1 (nay là Chi nhánh NHPT khu vực B): Tên tài sản bảo đảm là Máy móc thiết bị đơn lẻ của Công ty

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 27/2011/HĐTCQSDĐ- NHPT ngày 25/5/2011 ký giữa hộ Ông Lê Công H và Chi nhánh B1 khu vực Bắc Ninh - Bắc Giang (nay là Chi nhánh NHPT khu vực B): Tên tài sản bảo đảm là Giá trị quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất là Thửa đất có Giấy chứng nhận QSDĐ số AL 554327 cấp ngày 12/12/2007 do UBND huyện L cấp có địa chỉ tại Thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang có diện tích 1.600m² đất trồng cây lâu năm; Thửa đất có Giấy chứng nhận QSDĐ số số AI 690798 cấp ngày 30/10/2007 có địa chỉ tại Thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang có diện tích 16.000m² Đất rừng sản xuất và Vườn cây vải thiều trên thửa đất có giấy chứng nhận QSDĐ số số AL 554327 cấp ngày 12/12/2007 do UBND huyện L cấp và số AL 690798 cấp ngày 30/10/2007 do UBND huyện L cấp có số lượng là 400 cây.

+ Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 24/2008/HĐTCQSDĐ-NHPTPC ngày 07/8/2008 ký giữa hộ Ông Hường Xuân H2 và Công ty TNHH V với Chi nhánh B1 (nay là Chi nhánh B1 khu vực B), tên tài sản bảo đảm là Giá trị quyền sử dụng đất và nhà ở của Thửa đất có Giấy chứng nhận QSDĐ số AM 954177 do U cấp ngày 23/5/2008; diện tích 88m² tại Tổ E, khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh Bắc Giang và Thửa đất có Giấy chứng nhận số AA 373648 do UBND Thị xã U cấp ngày 30/9/2004 tại Cụm B Phường M, thị xã B, tỉnh Bắc Giang (nay là Tổ E, khu phố B, phường M, TP B, tỉnh Bắc Giang; diện tích 53,79m²; Nhà ở 1 tầng khép kín mái bằng gắn liền với 2 thửa đất trên.

Công ty TNHH V (Công ty) đã vay vốn tín dụng xuất khẩu tại NHPT và không trả đầy đủ nợ theo Hợp đồng tín dụng đã ký, do vậy NHPT đã khởi kiện Công ty về việc vi phạm các Hợp đồng tín dụng. Theo nội dung Bản án số 01/2014/KDTM-PT ngày 02/01/2014, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang yêu cầu Công ty phải trả cho NHPT tổng số tiền nợ gốc, lãi và tiền lãi chậm thi hành án. Tổng số nợ gốc và lãi mà Công ty TNHH V có nghĩa vụ thanh toán đối với NHPT được đảm bảo bằng tài sản của Công ty và tài sản của bên thứ 3.

Năm 2014, để thực hiện thi hành án, Chi cục T4 đã có quyết định kê biên tài sản, thuê Công ty thẩm định giá, phối hợp với Công ty bán đấu giá tài sản nhưng chưa thu hồi được nợ.

Sau khi Tòa án nhân dân Tỉnh Bắc Giang ra quyết định mở thủ tục phá sản đối với Công ty, Chi cục T4 đã ra quyết định đình chỉ thi hành án đối với Công ty.

Sau 8 năm triển khai thực hiện thủ tục phá sản, ngày 16/2/2022 Tòa án nhân dân Tỉnh Bắc Giang ra Quyết định tuyên bố doanh nghiệp phá sản số 01/2022/QĐ-TBDNPS ngày 16/2/2022 đối với Công ty.

Ngày 31/10/2023 Cục thi hành án dân sự tỉnh Bắc Giang có Quyết định số 01/QĐ-CTHADS về việc ủy thác cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nam xử lý tài sản để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án của Công ty TNHH V.

Ngày 18/3/2024 Chi cục THADS huyện L có Quyết định số 02/QĐ-CCTHADS về việc hoãn thi hành án

Ngày 24/4/2024 Tòa án nhân dân huyện Lục Nam có thông báo thụ lý vụ án (bổ sung) gửi đến NHPT đề nghị NHPT có văn bản ghi ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn (ông Nguyễn Mạnh T và bà Phạm Thị H1).

+ Về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2011 giữa ông Lê Công H, bà Phan Thị Kim N và ông Nguyễn Mạnh T, Phạm Thị H1 đối với các thửa đất có Giấy chứng nhận QSDĐ số AL 554327 cấp ngày 12/12/2007, số AI 690798 cấp ngày 30/10/2007 là vô hiệu.

Quyền sử dụng đất và vườn cây vải thiều trồng trên các thửa đất nêu trên đã được Hộ Ông Lê Công H thế chấp để đảm bảo cho các khoản nợ tại Chi nhánh N2 – Bắc Giang (nay là Chi nhánh B1) theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 27/2011/HĐTCQSDĐ- NHPT ngày 25/5/2011.

Tại điểm c, khoản 2, Điều 8 có quy định: “Không được trao đổi, tặng, cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn bằng tài sản thế chấp, dùng tài sản thế chấp làm tài sản bảo đảm nghĩa vụ thực hiện nghĩa vụ dân sự khác khi nghĩa vụ được bảo đảm chưa chấm dứt mà chưa được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A”.

Hợp đồng thế chấp nêu trên đã được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm. Theo quy định tại khoản 2 Điều 319 Bộ luật dân sự, hợp đồng thế chấp tài sản đã phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký, có nghĩa là bên nhận bảo đảm (NHPT) luôn được ưu tiên thanh toán trước trong trường hợp xử lý tài sản bảo đảm.

Do vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2011 đã ký giữa ông Lê Công H, bà Phan Thị Kim N và ông Nguyễn Mạnh T, bà Phạm Thị H1 là vô hiệu do vi phạm quy định của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 27/2011/HĐTCQSDĐ-NHPT ngày 25/5/2011 và vi phạm điều cấm của pháp luật theo như quy định tại Điều 117, Điều 123, Điều 407 của Bộ luật dân sự.

+ Về giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu:

Về việc Ông Nguyễn Mạnh T và bà Phạm Thị H1 yêu cầu ông Lê Công H, bà Phan Thị Kim N trả nợ tiền, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Nam giải quyết theo quy định pháp luật thì các công trình và cây trồng trên đất do ông Nguyễn Mạnh T, bà Phạm Thị H1 đã đầu tư vào tài sản đã được thế chấp tại NHPT.

Căn cứ vào quy định tại điểm b khoản 2 Điều 20 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP của Chính phủ hướng dẫn thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ:

“Điều 20. Đầu tư vào tài sản thế chấp:

...

2. Việc đầu tư vào tài sản thế chấp phải có sự đồng ý của bên nhận thế chấp trong trường hợp:

a) Bên thứ ba đầu tư vào tài sản thế chấp;

b) Bên thế chấp đầu tư vào tài sản thế chấp làm phát sinh tài sản mới không thuộc tài sản thế chấp theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp.”

Ông Nguyễn Mạnh T, bà Phạm Thị H1 đầu tư các công trình và cây trồng trên tài sản đã được thế chấp khi chưa có sự đồng ý của NHPT là vi phạm quy định của Hợp đồng thế chấp đã ký và vi phạm quy định của pháp luật. Do đó, việc đầu tư làm tăng giá trị tài sản thế chấp khi không được sự đồng ý của NHPT (bên nhận thế chấp) thì phần tăng thêm cũng thuộc tài sản thế chấp.

Ngoài ra, Ngân hàng P không còn ý kiến nào khác.

* Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã T trình bày:

Tại hợp đồng chuyển nhượng đất ở và đất rừng (viết tay) ngày 28/5/2011, tại trang 3 của hợp đồng, Ủy ban nhân dân xã T có xác nhận với nội dung “Xác nhận vụ việc chuyển nhượng trên là đúng, yêu cầu hai bên làm thủ tục theo quy định của Nhà nước”. Cán bộ địa chính là ông Trần Văn T2 và Chủ tịch UBND xã T là ông Vũ Minh H3 ký đóng dấu ngày 03/6/2011. Việc xác nhận hợp đồng chuyển nhượng là đúng chữ ký của ông Trần Văn T2 và ông Vũ Minh H3.

Việc ông Nguyễn Mạnh T hay ông Lê Công H, bà Phan Thị Kim N đến UBND xã T xin xác nhận thì ông không nắm được. Cụ thể nội dung hai bên chuyển nhượng cho nhau hai thửa đất trên như nào thì UBND xã T cũng không nắm được. Từ năm 2011 đến nay, ông Nguyễn Mạnh T và vợ chồng ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N không đến UBND xã T làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau.

Nay, ông Nguyễn Mạnh T khởi kiện ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Nam căn cứ vào các quy định để giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Ủy ban nhân dân xã T không còn ý kiến nào khác.

* Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn đề nghị xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/5/2024 như sau:

+ Thửa đất có diện tích 1.600m² (trong đó đất ở là 400m² và đất vườn là 1.200m²) đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 554327 ngày 12/12/2007 mang tên ông Lê Công H, bà Phan Thị Kim N có địa chỉ tại thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Thửa đất có các vị trí tiếp giáp như sau: Một mặt tiếp giáp với đường liên thôn; Hai mặt tiếp giáp với phần đất rừng của ông H, bà N; Một mặt tiếp giáp với đất rừng nhà ông Vũ Hữu C1.

+ Thửa đất có diện tích 16.000m² đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 690798 ngày 30/10/2007 mang tên hộ ông Lê Công H, bà Phan Thị Kim N có địa chỉ tại thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang. Thửa đất có phần tiếp giáp như sau: Một mặt tiếp giáp với đường liên thôn; Hai mặt tiếp giáp với phần rừng nhà ông Vũ Hữu C1; Một mặt tiếp giáp với phần rừng nhà ông Bùi Văn C2 và bà Bùi Thị H4.

+ Nhà cấp 4 có diện tích 68.4 m²; xây dựng năm 2015.

+ Một sân gạch (trước cửa nhà cấp 4), có diện tích 25.84 m², xây dựng năm 2023.

+ Một sân gạch lá nem, có diện tích 184 m², xây dựng năm 2015.

+ Một sân gạch lá nem trước cổng, có diện tích 136,8m².

+ Hai cánh cổng sắt, mỗi cánh có diện tích 8,165 m².

+ Hai trụ cổng, mỗi trụ cổng có thể tích 2,1m³.

+ Một tường bao quanh sân, xây gạch có tổng diện tích 30,8m².

+ Một tường bao sân vào cổng, xây gạch 20cm, có diện tích 5,2m².

+ Một tường bao sân vào cổng (xây gạch + con tiện bê tông), diện tích 22,4m².

+ Một bể nước, xây cay năm 2015, có thể tích 27,65m³.

+ Một tường xây bao quanh rừng, xây dựng năm 2023, diện tích 576m².

+ Một tường bao (phần phía cổng), có diện tích 289m², phần anh T xây năm 2018 có diện tích 206,2m², phần ông H bà N xây gạch trước đó có diện tích: 82,8m².

- *Kết quả định giá tài sản ngày 22/5/2024 như sau:*

Hội đồng định giá tài sản căn cứ vào Quyết định số 72/QĐ-UBND ngày 21/12/2021 của UBND tỉnh U về quy định bảng giá đất giai đoạn 2022 - 2024 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang xác định các thửa đất xem xét, thẩm tại chỗ trên như sau: Giá trị đất ở là: 1.020.000 đồng/m²; Giá trị đất vườn: 510.000 đồng/m²; Giá trị đất rừng: 7.000 đồng/m².

Sau khi tham khảo giá thị trường tại vị trí tương đồng tại thời điểm hiện tại thì xác định thửa đất thuộc vị trí 1, khu vực 2 thì Hội đồng định giá xác định giá đất ở và đất vườn như sau: Đất ở có giá 1.200.000 đồng/m²; Đất vườn có giá: 600.000 đồng/m²; Giá trị đất rừng: 50.000 đồng/m².

* Ngày 30/5/2024, nguyên đơn có đề nghị xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (bổ sung) đối với các tài sản là toàn bộ cây trồng trên 02 thửa đất.

- *Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 22/6/2024 như sau:*

+ 02 cây Lộc Vừng bên cổng nhà có đường kính gốc lần lượt là 22,3cm và 35cm.

+ Cây Mít: 01 cây bên phải nhà có đường kính gốc là 36,6cm; 01 cây bên phải nhà có đường kính gốc là 6,3cm; 08 cây bên phải nhà có đường kính gốc là 22,3cm; 01 cây sau nhà có đường kính gốc là 28,6cm; 05 cây vạt rừng sau nhà có đường kính gốc là 6,3cm.

+ 01 cây Vú Sữa bên cổng vào, bên trái nhà có đường kính gốc là 35 cm.

+ 04 cây Cau trước nhà có đường kính gốc là 16cm.

+ Cây Sung: 02 cây trước nhà có đường kính gốc là 25,5cm; 01 cây ở vườn trước nhà có đường kính gốc là 31,8cm; 01 cây bên trái nhà có đường kính gốc là 15,9cm.

+ 03 cây Na trước nhà có đường kính gốc là 9,5cm.

+ Cây Xoài: 01 cây trước nhà bên trái có đường kính gốc là 19,1cm; 02 cây trước nhà bên phải có đường kính gốc là 6,3cm.

+ Cây Bưởi: 03 cây ở cổng vào, bên phải nhà có đường kính gốc là 15,9cm; 48 cây ở vườn trước nhà có đường kính gốc là 12,7cm; 09 cây bên phải nhà có đường kính gốc là 11,1cm.

+ Cây Táo: 06 cây phía trước nhà có đường kính gốc là 12,7cm; 04 cây phía sau nhà có đường kính gốc là 12,7cm.

+ 01 cây Roi phía trước nhà (ở sân) có đường kính gốc là 36,6cm.

+ 01 cây Hồng đỏ (H5 ăn quả) ở phía trước nhà bên trái có đường kính gốc là 11,1cm.

+ 01 cây Sấu bên phải nhà có đường kính gốc là 20cm.

+ 01 cây Nhãn bên phải nhà có đường kính tán là 4,5m.

+ Cây Ôi: 02 cây phía trước nhà có đường kính gốc là 11,1cm; 02 cây giáp vãnh lao bên phải có đường kính gốc là 12,7cm.

+ Cây Chè xanh: 10 cây bên trái nhà có đường kính gốc là 05cm; 06 cây phía sau nhà có đường kính gốc là 05cm.

+ Cây Bơ (Loại 5 năm-11 năm tuổi): 01 cây phía bên phải nhà có đường kính gốc là 28,6cm; 01 cây phía bên trái nhà có đường kính gốc là 23,8cm; 01 cây phía sau nhà có đường kính gốc là 17,5cm; 14 cây vạt rừng sau nhà có đường kính gốc là 12,7cm.

+ Cây gỗ Sưa: 02 cây bên trái nhà có đường kính gốc là 22,3cm; 09 cây bên trái nhà có đường kính gốc là 12,7cm; 80 cây vạt rừng sau nhà trồng 03 năm tuổi.

+ Cây Khế: 01 cây phía sau nhà có đường kính gốc là 35cm; 02 cây sau nhà có đường kính gốc là 13cm.

+ 20 cây Mộc Hương trước nhà, cây trồng 02 năm tuổi (cây cảnh nhóm 4).

+ 03 cây Cam phía trước, sau vườn có đường kính tán là 02m.

+ 06 cây Quế vạt rừng sau nhà có đường kính gốc là 19cm.

+ Cây H: 02 cây phía trước nhà bên phải có đường kính gốc là 05cm; 01 cây sau nhà có đường kính gốc là 05cm.

+ 03 cây Đào phai trước nhà bên phải có đường kính gốc là 05cm.

+ 22 cây Tre đường kính gốc trung bình 08 cm/cây.

- + 18 cây gỗ Lát vạt rừng sau nhà có chiều cao 02-03m (cây trên 02 năm tuổi).
- + 30 cây Xá xị (gù H1) vạt rừng sau nhà, cây trồng 02 năm tuổi.
- + 248 cây gỗ H1 vạt rừng sau nhà giáp hàng rào (cây trồng 03 năm tuổi).
- + 687 cây Bạch Đàn trên đồi có đường kính gốc là 6,3cm.

Ngoài ra, trên đất còn có một số cây lâm lộc khác nhưng các đương sự không đề nghị xem xét, thẩm định tại chỗ.

- *Kết quả định giá tài sản ngày 22/6/2024 như sau:*

+ 02 cây Lộc Vừng có đường kính gốc lần lượt là 22,3cm có giá 500.000 đồng và 35cm có giá 500.000 đồng.

+ Cây Mít: 01 cây có đường kính gốc là 36,6cm có giá 1.016.000 đồng; 01 cây có đường kính gốc là 6,3cm có giá 302.000 đồng; 08 cây có đường kính gốc là 22,3cm có giá 710.000 đồng/cây (5.680.000 đồng); 01 cây có đường kính gốc là 28,6cm có giá 812.000 đồng; 05 cây có đường kính là 6,3cm có giá 302.000 đồng/cây.

+ 01 cây Vú Sữa có đường kính gốc là 35 cm có giá 3.412.000 đồng.

+ 04 cây Cau có đường kính gốc là 16cm có giá 170.000 đồng/cây (680.000 đồng).

+ Cây Sung: 02 cây có đường kính gốc là 25,5cm có giá 452.000 đồng/cây (904.000 đồng); 01 cây có đường kính gốc là 31,8cm có giá 519.000 đồng; 01 cây có đường kính gốc là 15,9cm có giá 318.000 đồng.

+ 03 cây Na có đường kính gốc là 9,5cm có giá 821.000 đồng/cây (2.463.000 đồng).

+ Cây Xoài: 01 cây có đường kính gốc là 19,1cm có giá 608.000 đồng; 02 cây có đường kính gốc là 6,3cm có giá 353.000 đồng/cây (706.000 đồng).

+ Cây Bưởi: 03 cây có đường kính gốc là 15,9cm có giá 2.585.000 đồng/cây (7.755.000 đồng); 48 cây có đường kính gốc là 12,7cm có giá 2.306.000 đồng/cây (110.688.000 đồng); 09 cây có đường kính gốc là 11,1cm có giá 2.027.000 đồng/cây (18.243.000 đồng).

+ Cây Táo: 10 cây có đường kính gốc là 12,7cm có giá 1.805.000 đồng/cây (18.050.000 đồng).

+ 01 cây Roi có đường kính gốc là 36,6cm có giá 519.000 đồng.

+ 01 cây H5 đỏ ăn quả có đường kính gốc là 11,1cm có giá 314.000 đồng.

+ 01 cây Sấu có đường kính gốc là 20cm có giá 815.000 đồng.

+ 01 cây Nhãn có đường kính tán là 4,5m có giá 1.364.000 đồng.

+ Cây Ổi: 02 cây có đường kính gốc là 11,1cm có giá 895.000 đồng/cây (1.790.000 đồng); 02 cây có đường kính gốc là 12,7cm có giá 895.000 đồng/cây (1.790.000 đồng).

+ 16 cây Chè xanh có đường kính gốc là 05cm có giá 142.000 đồng/cây (2.272.000 đồng).

+ Cây Bơ (Loại 5 năm-11 năm tuổi): 01 cây phía có đường kính gốc là 28,6cm có giá 661.000 đồng; 01 cây có đường kính gốc là 23,8cm có giá 443.000 đồng; 01

cây có đường kính gốc là 17,5cm có giá 265.000 đồng; 14 cây có đường kính gốc là 12,7cm có giá 167.000 đồng/cây (2.338.000 đồng).

+ Cây gỗ Sưa: 02 cây có đường kính gốc là 22,3cm có giá 3.200.000 đồng/cây (6.400.000 đồng); 09 cây có đường kính gốc là 12,7cm có giá 800.000 đồng/cây (7.200.000 đồng); 80 cây trồng 03 năm tuổi có giá 115.000 đồng/cây (9.200.000 đồng).

+ Cây Khế: 01 cây có đường kính gốc là 35cm có giá 519.000 đồng; 02 cây có đường kính gốc là 13cm có giá 251.000 đồng/cây (502.000 đồng).

+ 20 cây Mộc Hương có giá 84.500 đồng/cây (1.690.000 đồng).

+ 03 cây Cam có đường kính tán là 02m có giá 918.000 đồng/cây (2.754.000 đồng).

+ 06 cây Quế có đường kính gốc là 19cm có giá 175.000 đồng/cây (1.050.000 đồng).

+ 03 cây Hồng Xiêm có đường kính gốc là 05cm có giá 86.000 đồng/cây (258.000 đồng).

+ 03 cây Đào phai trước nhà có đường kính gốc là 05cm có giá 135.000 đồng/cây (405.000 đồng).

+ 22 cây Tre có đường kính gốc trung bình 08 cm/cây có giá 25.000 đồng/cây (550.000 đồng).

+ 18 cây gỗ Lát có chiều cao 02-03m có giá 80.000 đồng/cây (1.440.000 đồng).

+ 30 cây Xá xị (gù H1), cây trồng 02 năm tuổi có giá 80.000 đồng/cây (2.400.000 đồng).

+ 248 cây gỗ H1, cây trồng 03 năm tuổi có giá 80.000 đồng/cây (19.840.000 đồng).

+ 687 cây Bạch Đàn có đường kính gốc là 6,3cm có giá 109.000 đồng/cây (74.883.000 đồng).

- Ngày 09 tháng 7 năm 2024, Tòa án tiến hành mở phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

- Tại phiên tòa ngày 12 tháng 8 năm 2024, Tòa án nhân dân huyện Lục Nam đã mở phiên tòa nhưng ông Nguyễn Mạnh T, ông Lê Công H, bà Phan Thị Kim N, bà Phạm Thị H1 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất không có lý do. Đại diện viện kiểm sát đề nghị hoãn phiên tòa, Hội đồng xét xử đã hoãn phiên tòa.

* Tại phiên tòa hôm nay, ngày 12/9/2024, các đương sự trình bày như sau:

- Ông Nguyễn Mạnh T trình bày: Tôi giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2011, đã được UBND xã T, huyện L xác nhận ngày 03/6/2011 giữa ông Lê Công H, bà Phan Thị Kim N và ông Nguyễn Mạnh T, bà Phạm Thị H1 đối với thửa đất có diện tích 1.600m² (trong đó đất ở là 400m² và đất vườn là 1.200m²) đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 554327 ngày 12/12/2007 mang tên ông Lê Công H, bà Phan Thị Kim N có địa chỉ tại thôn Đ, xã

T, huyện L, tỉnh Bắc Giang và thửa đất có diện tích 1.600m² đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 690798 ngày 30/10/2007 mang tên ông Lê Công H, bà Phan Thị Kim N có địa chỉ tại thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, giải quyết bồi thường thiệt hại cho tôi theo quy định của pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị D trình bày: Tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu của ông T để đảm bảo quyền lợi cho ông T.

- Bà Trần Thị N1 trình bày: Tôi đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và công nhận những tài sản trên đất là thuộc tài sản thế chấp của Ngân hàng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, nên đề nghị HĐXX xét xử vụ án theo thủ tục chung.

+ Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Các Điều 121, 127, 128, 134, 136, 137, 410, 689, 697, 698, 699, 701, 702 và khoản 2 Điều 305 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 73 Luật đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 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, lệ phí Tòa án:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh T đối với ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N.

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 28/5/2011 giữa ông Nguyễn Mạnh T và ông Lê Công H, bà Phan Thị Kim N được UBND xã T, huyện L xác nhận ngày 03/6/2011 là vô hiệu.

+ Buộc ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N phải hoàn trả cho ông Nguyễn Mạnh T và bà Phạm Thị H1 số tiền là 200.000.000 đồng.

+ Buộc ông Nguyễn Mạnh T và bà Phạm Thị H1 phải hoàn trả cho ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N các tài sản sau:

Thửa đất có diện tích 1.600m² (trong đó có 400m² đất ở và 1.200m² đất vườn) đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 554327, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là H 00220 ngày 12/12/2007 mang tên ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N, thửa đất có địa chỉ tại Thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Thửa đất số II-24, tờ bản đồ số 01, có diện tích 16.000m² đất rừng sản xuất đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 690798, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là H 14 ngày 30/10/2007 mang tên ông

Lê Công H và bà Phan Thị Kim N, thửa đất có địa chỉ tại Thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

+ Buộc ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Mạnh T và bà Phạm Thị H1 số tiền là 980.000.000 đồng.

+ Ông Nguyễn Mạnh T và bà Phạm Thị H1 được nhận toognr cộng số tiền 1.180.000.000 đồng do ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N trả.

+ Buộc ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N phải trả lại cho ông Nguyễn Mạnh T và bà Phạm Thị H1 giá trị tài sản gồm:

01 nhà cấp bốn diện tích 68,4m²; 01 sân gạch diện tích 25,84m²; 01 sân gạch diện tích 184m² và 01 sân lát gạch lá nem diện tích 136,8m²; 01 cổng sắt diện tích 8,165m² và trụ cổng có thể tích 2,1m³; tường bao quanh sân diện tích 30,8m², tường bao sân diện tích 5,4m² và tường bao sân và cổng diện tích 5,2m²; 01 bể nước thể tích 27,65m³; tường bao trước cổng xây cày bê tông diện tích 206,2m², phần xây gạch diện tích 82,8m²; tường xây cày con tiện trước cổng diện tích 22,4m²; tường bao quanh đất rừng diện tích 576m².

02 cây Lộc Vừng có đường kính gốc lần lượt là 22,3cm và 35cm; 01 cây mít có đường kính gốc là 36,6cm; 01 mít cây có đường kính gốc là 6,3cm; 08 cây mít có đường kính gốc là 22,3cm; 01 mít cây có đường kính gốc là 28,6cm; 05 cây mít có đường kính là 6,3cm; 01 cây Vú Sữa có đường kính gốc là 35 cm; 04 cây Cau có đường kính gốc là 16cm; 02 cây sung có đường kính gốc là 25,5cm; 01 cây sung có đường kính gốc là 31,8cm; 01 sung cây có đường kính gốc là 15,9cm; 03 cây Na có đường kính gốc là 9,5cm; 01 cây xoài có đường kính gốc là 19,1cm; 02 cây xoài có đường kính gốc là 6,3cm; 03 cây bưởi có đường kính gốc là 15,9cm; 48 cây bưởi có đường kính gốc là 12,7cm; 09 cây bưởi có đường kính gốc là 11,1cm; 10 cây táo có đường kính gốc là 12,7cm; 01 cây Roi có đường kính gốc là 36,6cm; 01 cây Hồng đỏ ăn quả có đường kính gốc là 11,1cm; 01 cây Sấu có đường kính gốc là 20cm; 01 cây Nhãn có đường kính tán là 4,5m; 02 cây ổi có đường kính gốc là 11,1cm; 02 cây ổi có đường kính gốc là 12,7cm; 16 cây Chè xanh có đường kính gốc là 05cm; 01 cây bơ phía có đường kính gốc là 28,6cm; 01 cây bơ có đường kính gốc là 23,8cm; 01 cây bơ có đường kính gốc là 17,5cm; 14 cây bơ có đường kính gốc là 12,7cm; 02 cây gỗ sưa có đường kính gốc là 22,3cm; 09 cây gỗ sưa có đường kính gốc là 12,7cm; 80 cây gỗ sưa trồng 03 năm tuổi; 01 cây khế có đường kính gốc là 35cm; 02 cây khế có đường kính gốc là 13cm; 20 cây Mộc Hương; 03 cây Cam có đường kính tán là 02m; 06 cây Quế có đường kính gốc là 19cm; 03 cây Hồng Xiêm có đường kính gốc là 05cm; 03 cây Đào phai trước nhà có đường kính gốc là 05cm; 22 cây Tre có đường kính gốc trung bình 08 cm/cây; 18 cây gỗ Lát có chiều cao 02-03m; 30 cây Xá xị (gù H1), cây trồng 02 năm tuổi; 248 cây gỗ H1, cây trồng 03 năm tuổi; 687 cây Bạch Đàn có đường kính gốc là 6,3cm.

+ Ông Nguyễn Mạnh T và bà Phạm Thị H1 được nhận lại giá trị tài sản tương ứng với số tiền 662.250.000 đồng do ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N trả.

+ Ông Nguyễn Mạnh T và bà Phạm Thị H1 có quyền ưu tiên mua phần tài sản

của người phải thi hành án theo quy định của pháp luật dân sự.

- *Về chi phí tố tụng*: Ông Nguyễn Mạnh T phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 13.707.000 đồng. Xác định ông Nguyễn Mạnh T đã nộp đủ.

- *Về án phí*: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau nghe khi ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lục Nam và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: Nguyên đơn là anh Nguyễn Mạnh T có mặt; bị đơn là ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lục Nam và Ngân hàng P có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là UBND xã T có đơn xin xét xử vắng mặt; căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án*: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Công H, bà Phan Thị Kim N và ông Nguyễn Mạnh T được thực hiện tại huyện L, tỉnh Bắc Giang nên căn cứ vào Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì thẩm quyền giải quyết thuộc Tòa án nhân dân huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang.

[3] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, ông Nguyễn Mạnh T khởi kiện yêu cầu Tòa án Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2011 vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Vì vậy, tranh chấp trong vụ án này là Tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại Điều 28 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] *Về áp dụng pháp luật*: Theo tài liệu các đương sự cung cấp thì giữa nguyên đơn và bị đơn thực hiện giao dịch vào ngày 25/8/2011. Do đó cần áp dụng các quy định pháp luật tại thời điểm giao dịch để giải quyết vụ án. Cụ thể là áp dụng BLDS năm 2005, Luật đất đai năm 2003 và các văn bản qui phạm pháp luật có liên quan để giải quyết nội dung vụ án.

[5] *Về nội dung*:

[5.1] Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn mạnh T3 về: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2011 giữa ông Nguyễn Mạnh T và ông Lê Công H, bà Phan Thị Kim N là vô hiệu.

Ông H và bà N đã được Tòa án giao triệu tập hợp lệ đương sự không đến Tòa án để cung cấp chứng cứ, không có văn bản trả lời Tòa án về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại khoản 5 Điều 70 BLTTDS quy định quyền, nghĩa vụ của đương sự: “*Cung cấp tài liệu, chứng cứ; chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình*”.

Tại khoản 4 Điều 91 BLTTDS qui định: “*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*”.

Bị đơn đã không nộp chứng cứ cho Tòa án. Do đó Tòa án căn cứ vào các tài liệu do Nguyên đơn cung cấp và các tài liệu do Tòa án thu thập để giải quyết vụ án.

Do vậy, nội dung vụ án được xác định như sau: Ngày 28/5/2011, giữa ông Nguyễn Mạnh T và ông Lê Công H, bà Phan Thị Kim N có thỏa thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau. Trong đó ông H, bà N là bên chuyển nhượng, còn ông T là bên nhận chuyển nhượng. Tài sản chuyển nhượng là 02 thửa đất, gồm:

+ Thửa đất có diện tích 1.600m² (trong đó có 400m² đất ở và 1.200m² đất vườn) đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 554327, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là H 00220 ngày 12/12/2007 mang tên ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N, thửa đất có địa chỉ tại Thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

+ Thửa đất số II-24, tờ bản đồ số 01, có diện tích 16.000m² đất rừng sản xuất đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 690798, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là H 14 ngày 30/10/2007 mang tên ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N, thửa đất có địa chỉ tại Thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 250.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận ông T sẽ trả trước số tiền 200.000.000 đồng và khi nào ông H, bà N giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T thì ông T sẽ thanh toán nốt số tiền 50.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng thì ông H và bà N đã bàn giao hai thửa đất trên cho ông T trực tiếp sử dụng.

Do thời điểm này, ông H và bà N chưa giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, nên ông T đã đợi ông H và bà N giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T thì ông T mới tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, cho đến nay, ông H và bà N vẫn chưa giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

Lý do ông H và bà N vẫn chưa giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là vì ông H và bà N đã thế chấp hai thửa đất trên cho Ngân hàng P để vay vốn. Thời điểm này, ông Lê Công H giữ chức vụ Tổng giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn V.

Ngày 16/02/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang đã ban hành Quyết định tuyên bố doanh nghiệp phá sản số 01/2022/QĐ-TBDNPS đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn V. Theo đó, Quyền sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 554327 do UBND huyện L cấp ngày 12/12/2007 và Q sử dụng đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 690798 do UBND huyện L cấp ngày 30/10/2007 có địa chỉ tại thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang đã được thanh lý và phát mại tài

sản để bảo đảm cho khoản vay của Công ty Trách nhiệm hữu hạn V tại Ngân hàng P.

Hiện nay, Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nam đang tổ chức thi hành Quyết định tuyên bố doanh nghiệp phá sản số 01/2022/QĐ-TBDNPS ngày 16/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Xét về hình thức và nội dung của hợp đồng: Theo quy định tại các Điều 698, 699, 701 và 702 của BLDS 2005 thì hợp đồng trên đã vi phạm về hình thức, cụ thể:

+ Nội dung của hợp đồng không đúng hướng dẫn tại Điều 698, không được công chứng, chứng thực tại các cơ quan có thẩm quyền.

+ Phía ông H và bà N chưa giao giấy tờ có liên quan đến quyền sử dụng đất cho ông T, bà H1 (Điều 699 BLDS).

+ Các bên chưa làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (khoản 2 Điều 701 BLDS).

+ Phía ông T, bà H1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất được chuyển nhượng (khoản 3 Điều 702 BLDS).

Từ những nhận định nêu trên có thể thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2011 giữa ông Nguyễn Mạnh T và ông Lê Công H, bà Phan Thị Kim N đã vi phạm cả về hình thức và nội dung.

Tại điều 122 BLDS năm 2005 qui định: *“Điều 122. Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự.*

1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự;

b) Mục đích và nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội;

c) Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.

2. Hình thức giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch trong trường hợp pháp luật có quy định”.

Khi thực hiện giao dịch, các bên đã không đáp ứng được qui định tại Điều 122 nói trên. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2011 giữa ông Nguyễn Mạnh T và ông Lê Công H, bà Phan Thị Kim N có hình thức không tuân thủ quy định của pháp luật, nội dung thảo thuận vi phạm điều cấm của pháp luật. Vì vậy, cần tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/5/2011 giữa ông Nguyễn Mạnh T và ông Lê Công H, bà Phan Thị Kim N vô hiệu theo quy định tại Điều 127, Điều 128 và 134 của BLDS năm 1995.

[5.2] Xét đề nghị của ông T về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại Điều 137 của BLDS năm 2005 qui định: *“Điều 137. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu*

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường”.

Theo quy định trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2011 giữa ông Nguyễn Mạnh T và ông Lê Công H, bà Phan Thị Kim N bị vô hiệu thì không làm phát sinh quyền sử dụng của ông T đối với thửa đất có diện tích 1.600m² đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 554327 ngày 12/12/2007 và thửa đất số II-24, tờ bản đồ số 01, có diện tích 16.000m² đất rừng sản xuất đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 690798 ngày 30/10/2007. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường.

- Về việc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận: Ông T, bà H1 đã giao cho ông H và bà N số tiền là 200.000.000 đồng, nên cần buộc ông H và bà N phải trả lại ông T, bà H1 số tiền 200.000.000 đồng.

Do ông H và bà N đã bàn giao cho ông T, bà H1 02 thửa đất nên cần buộc ông T, bà H1 phải trả lại cho ông H, bà N hai thửa đất gồm:

+ Thửa đất có diện tích 1.600m² (trong đó có 400m² đất ở và 1.200m² đất vườn) đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 554327, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là H 00220 ngày 12/12/2007 mang tên ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N, thửa đất có địa chỉ tại Thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

+ Thửa đất số II-24, tờ bản đồ số 01, có diện tích 16.000m² đất rừng sản xuất đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 690798, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là H 14 ngày 30/10/2007 mang tên ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N, thửa đất có địa chỉ tại Thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

- Về mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:
Khi giao dịch, các bên đều biết là hai thửa đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho việc vay vốn của ông H và bà N nhưng nên không được phép giao dịch nhưng các bên vẫn cố tình thực hiện giao kết hợp đồng. Do đó hai bên cùng có lỗi trong việc làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập ông H và bà N đến làm việc và tiến hành hòa giải để các bên thống nhất giải quyết hậu quả của của hợp đồng nhưng ông H và bà N không không đến Tòa án để làm việc. Như vậy, đã thể hiện ông H và bà N cố tình không thực hiện làm thủ tục tiếp và hoàn thiện hợp đồng. Do đó, mức độ lỗi vi phạm của ông H và bà N là nhiều hơn ông T, bà H1. Cần buộc ông H và bà N phải chịu trách nhiệm 70% thiệt hại và ông T, bà H1 là 30%.

- Về thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu:

Theo kết quả định giá tài sản ngày 22/5/2024 của Hội đồng định giá thì 400m² đất ở x 1.200.000 đồng/m² = 480.000.000 đồng; 1.200m² đất vườn x 600.000 đồng/m² = 720.000.000 đồng; 16.000m² đất rừng x 50.000 đồng/m² = 800.000.000 đồng. Tổng giá trị đất là 2.000.000.000 đồng.

Ông T, bà H1 mới thanh toán 200.000.000 đồng, tức 80% giá trị quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Do vậy, thiệt hại của ông T, bà H1 được xác định là:

$80\% \times (2.000.000.000 \text{ đồng} - 200.000.000 \text{ đồng}) = 1.400.000.000 \text{ đồng}.$

Do ông H, bà N có 70% lỗi trong việc dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu nên ông H, bà N phải bồi thường cho ông T số tiền là: $70\% \times 1.400.000.000 \text{ đồng} = 980.000.000 \text{ đồng}.$

Do đó, cần buộc ông H và bà N phải bồi thường thiệt hại cho ông T, bà H1 số tiền là 980.000.000 đồng.

Như vậy, ông H và bà N phải hoàn trả ông T, bà H1 số tiền 200.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông T, bà H1 số tiền 980.000.000 đồng, tổng cộng là 1.180.000.000 đồng.

- Đối với các tài sản trên đất của ông Nguyễn Mạnh T gồm:

+ 01 nhà cấp bốn diện tích 68,4m² có giá trị 97.948.000 đồng; 01 sân gạch diện tích 25,84m² có giá trị 2.894.000 đồng; 01 sân gạch diện tích 184m² và 01 sân lát gạch lá nem diện tích 136,8m² có giá trị 36.417.000 đồng; 01 cổng sắt diện tích 8,165m² và trụ cổng có thể tích 2,1m³ có giá trị 4.548.000 đồng; tường bao quanh sân diện tích 30,8m², tường bao sân diện tích 5,4m² và tường bao sân và cổng diện tích 5,2m² có giá trị 5.212.000 đồng; 01 bể nước thể tích 27,65m³ có giá trị 15.221.000 đồng; tường bao trước cổng xây cay bê tông diện tích 206,2m² có giá trị 44.539.000 đồng, phần xây gạch diện tích 82,8m² có giá trị là 7.783.000 đồng; tường xây cay con tiện trước cổng diện tích 22,4m² có giá trị là 6.944.000m²; tường bao quanh đất rừng diện tích 576m² có giá trị là 124.416.000 đồng.

+ 02 cây Lộc Vừng có đường kính gốc lần lượt là 22,3cm có giá 500.000 đồng và 35cm có giá 500.000 đồng; Cây Mít: 01 cây có đường kính gốc là 36,6cm có giá 1.016.000 đồng; 01 cây có đường kính gốc là 6,3cm có giá 302.000 đồng; 08 cây có đường kính gốc là 22,3cm có giá 710.000 đồng/cây (5.680.000 đồng); 01 cây có đường kính gốc là 28,6cm có giá 812.000 đồng; 05 cây có đường kính là 6,3cm có giá 302.000 đồng/cây (1.510.000 đồng); 01 cây Vú Sữa có đường kính gốc là 35 cm có giá 3.412.000 đồng; 04 cây Cau có đường kính gốc là 16cm có giá 170.000 đồng/cây (680.000 đồng); Cây S: 02 cây có đường kính gốc là 25,5cm có giá 452.000 đồng/cây (904.000 đồng); 01 cây có đường kính gốc là 31,8cm có giá 519.000 đồng; 01 cây có đường kính gốc là 15,9cm có giá 318.000 đồng; 03 cây Na có đường kính gốc là 9,5cm có giá 821.000 đồng/cây (2.463.000 đồng); Cây Xoài: 01 cây có đường kính gốc là 19,1cm có giá 608.000 đồng; 02 cây có đường kính gốc là 6,3cm có giá 353.000 đồng/cây (706.000 đồng); Cây Bưởi: 03 cây có đường kính gốc là 15,9cm có giá 2.585.000 đồng/cây (7.755.000 đồng); 48 cây có đường kính gốc là 12,7cm có giá 2.306.000 đồng/cây (110.688.000 đồng); 09 cây có đường kính gốc là 11,1cm

có giá 2.027.000 đồng/cây (18.243.000 đồng); Cây Táo: 10 cây có đường kính gốc là 12,7cm có giá 1.805.000 đồng/cây (18.050.000 đồng); 01 cây Roi có đường kính gốc là 36,6cm có giá 519.000 đồng; 01 cây Hồng đỏ ăn quả có đường kính gốc là 11,1cm có giá 314.000 đồng; 01 cây Sấu có đường kính gốc là 20cm có giá 815.000 đồng; 01 cây Nhãn có đường kính tán là 4,5m có giá 1.364.000 đồng; Cây Ôi: 02 cây có đường kính gốc là 11,1cm có giá 895.000 đồng/cây (1.790.000 đồng); 02 cây có đường kính gốc là 12,7cm có giá 895.000 đồng/cây (1.790.000 đồng); 16 cây Chè xanh có đường kính gốc là 05cm có giá 142.000 đồng/cây (2.272.000 đồng); Cây B (Loại 5 năm-11 năm tuổi): 01 cây phía có đường kính gốc là 28,6cm có giá 661.000 đồng; 01 cây có đường kính gốc là 23,8cm có giá 443.000 đồng; 01 cây có đường kính gốc là 17,5cm có giá 265.000 đồng; 14 cây có đường kính gốc là 12,7cm có giá 167.000 đồng/cây (2.338.000 đồng); Cây gỗ Sưa: 02 cây có đường kính gốc là 22,3cm có giá 3.200.000 đồng/cây (6.400.000 đồng); 09 cây có đường kính gốc là 12,7cm có giá 800.000 đồng/cây (7.200.000 đồng); 80 cây trồng 03 năm tuổi có giá 115.000 đồng/cây (9.200.000 đồng); Cây Khế: 01 cây có đường kính gốc là 35cm có giá 519.000 đồng; 02 cây có đường kính gốc là 13cm có giá 251.000 đồng/cây (502.000 đồng); 20 cây Mộc Hương có giá 84.500 đồng/cây (1.690.000 đồng); 03 cây Cam có đường kính tán là 02m có giá 918.000 đồng/cây (2.754.000 đồng); 06 cây Quế có đường kính gốc là 19cm có giá 175.000 đồng/cây (1.050.000 đồng); 03 cây Hồng Xiêm có đường kính gốc là 05cm có giá 86.000 đồng/cây (258.000 đồng); 03 cây Đào phai trước nhà có đường kính gốc là 05cm có giá 135.000 đồng/cây (405.000 đồng); 22 cây Tre có đường kính gốc trung bình 08 cm/cây có giá 25.000 đồng/cây (550.000 đồng); 18 cây gỗ Lát có chiều cao 02-03m có giá 80.000 đồng/cây (1.440.000 đồng); 30 cây Xá xị (gù H1), cây trồng 02 năm tuổi có giá 80.000 đồng/cây (2.400.000 đồng); 248 cây gỗ H1, cây trồng 03 năm tuổi có giá 80.000 đồng/cây (19.840.000 đồng); 687 cây Bạch Đàn có đường kính gốc là 6,3cm có giá 109.000 đồng/cây (74.883.000 đồng).

Tổng giá trị tài sản trên đất của ông Nguyễn Mạnh T là 662.250.000 đồng.

Trên thực tế, toàn bộ tài sản trên là tài sản riêng của ông T và bà H1, sau khi nhận chuyển nhượng hai thửa đất của ông H và bà N thì ông T và bà H1 đã xây dựng các công trình và các cây cối lâm lộc, cây lấy gỗ trên hai thửa đất trên.

Để bảo đảm quyền lợi cho ông T và bà H1, nên khi phát mại tài sản đất và các tài sản khác gắn liền với đất, thì cần trả lại giá trị tài sản cho ông T và bà H1.

Do trên đất có tài sản của ông T và bà H1, nên khi phát mại tài sản, dành quyền ưu tiên mua tài sản của người phải thi hành án cho ông T và bà H1 theo quy định tại Điều 218 của BLDS và khoản 3 Điều 74 của Luật thi hành án là phù hợp.

[5.3] Đối với ý kiến của Ngân hàng P: Ngân hàng đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định tại điểm b khoản 2 Điều 20 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, xác định việc đầu tư làm tăng giá trị tài sản thế chấp khi không được sự đồng ý của Ngân hàng P thì phần tăng thêm cũng thuộc tài sản thế chấp.

Xét thấy: Ngân hàng căn cứ vào các quy định của Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 là không hợp lý vì giữa ông H và ông T bà H1 thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2011, sau đó ông T bà H1 thực hiện việc đầu tư vào đất ngay. Thời điểm đó Nghị định số 21 chưa có hiệu lực pháp luật, do đó không thể áp dụng để xác định các tài sản ông T bà H1 đã đầu tư thuộc tài sản thế chấp. Vì vậy, cần buộc ông H, bà N phải trả lại giá trị tài sản này cho ông T, bà H1.

[5.4] Ông Nguyễn Mạnh T và bà Phạm Thị H1 được nhận số tiền 200.000.000 đồng do ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N trả và số tiền 980.000.000 đồng do ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N bồi thường thiệt hại. Tổng cộng số tiền ông Nguyễn Mạnh T và bà Phạm Thị H1 được nhận là 1.180.000.000 đồng.

[6] *Về chi phí tố tụng*: Ông Nguyễn Mạnh T tự nguyện chịu cả 13.707.000 đồng chi phí tố tụng, HĐXX xét thấy cần chấp nhận.

[7] *Về án phí*: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Do yêu cầu của ông Nguyễn Mạnh T được chấp nhận, nên ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể là:

Ông H, bà N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự do Hợp đồng vô hiệu và 47.400.000 đồng án phí về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu (đối với số tiền 1.180.000.000 đồng).

Tuy nhiên, do ông Lê Công H là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm, bà Phan Thị Kim N phải chịu 23.850.000 đồng. Trả lại số tiền tạm ứng án phí cho ông Nguyễn Mạnh T.

[8] *Về quyền kháng cáo*: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng: Các Điều 121, 127, 128, 134, 136, 137, 410, 689, 697, 698, 699, 701, 702 và khoản 2 Điều 305 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 73 Luật đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; Điều 26, Điều 27 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, lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh T đối với ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 28/5/2011 giữa ông Nguyễn Mạnh T và ông Lê Công H, bà Phan Thị Kim N được UBND xã T, huyện L xác nhận ngày 03/6/2011 là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N phải hoàn trả cho ông Nguyễn Mạnh T và bà Phạm Thị H1 số tiền là 200.000.000 đồng.

1.3. Buộc ông Nguyễn Mạnh T và bà Phạm Thị H1 phải hoàn trả cho ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N các tài sản sau:

+ Thửa đất có diện tích 1.600m² (trong đó có 400m² đất ở và 1.200m² đất vườn) đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 554327, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là H 00220 ngày 12/12/2007 mang tên ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N, thửa đất có địa chỉ tại Thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

+ Thửa đất số II-24, tờ bản đồ số 01, có diện tích 16.000m² đất rừng sản xuất đã được UBND huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 690798, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là H 14 ngày 30/10/2007 mang tên ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N, thửa đất có địa chỉ tại Thôn Đ, xã T, huyện L, tỉnh Bắc Giang.

1.4. Buộc ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Mạnh T và bà Phạm Thị H1 số tiền là 980.000.000 đồng.

1.5. Ông Nguyễn Mạnh T và bà Phạm Thị H1 được nhận số tiền 1.180.000.000 đồng do ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N trả.

1.6. Buộc ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N phải trả lại cho ông Nguyễn Mạnh T và bà Phạm Thị H1 giá trị tài sản gồm:

+ 01 nhà cấp bốn diện tích 68,4m²; 01 sân gạch diện tích 25,84m²; 01 sân gạch diện tích 184m² và 01 sân lát gạch lá nem diện tích 136,8m²; 01 cổng sắt diện tích 8,165m² và trụ cổng có thể tích 2,1m³; tường bao quanh sân diện tích 30,8m², tường bao sân diện tích 5,4m² và tường bao sân và cổng diện tích 5,2m²; 01 bể nước thể tích 27,65m³; tường bao trước cổng xây cay bê tông diện tích 206,2m², phần xây gạch diện tích 82,8m²; tường xây cay con tiện trước cổng diện tích 22,4m²; tường bao quanh đất rừng diện tích 576m².

+ 02 cây Lộc Vừng có đường kính gốc lần lượt là 22,3cm và 35cm; 01 cây mít có đường kính gốc là 36,6cm; 01 mít cây có đường kính gốc là 6,3cm; 08 cây mít có đường kính gốc là 22,3cm; 01 mít cây có đường kính gốc là 28,6cm; 05 cây mít có đường kính là 6,3cm; 01 cây Vú Sữa có đường kính gốc là 35 cm; 04 cây Cau có đường kính gốc là 16cm; 02 cây sung có đường kính gốc là 25,5cm; 01 cây sung có đường kính gốc là 31,8cm; 01 sung cây có đường kính gốc là 15,9cm; 03 cây Na có đường kính gốc là 9,5cm; 01 cây xoài có đường kính gốc là 19,1cm; 02 cây xoài có đường kính gốc là 6,3cm; 03 cây bưởi có đường kính gốc là 15,9cm; 48 cây bưởi có đường kính gốc là 12,7cm; 09 cây bưởi có đường kính gốc là 11,1cm; 10 cây táo có đường kính gốc là 12,7cm; 01 cây Roi có đường kính gốc là 36,6cm; 01 cây Hồng đỏ ăn quả có đường kính gốc là 11,1cm; 01 cây Sấu có đường kính gốc là 20cm; 01 cây Nhãn có đường kính tán là 4,5m; 02 cây ổi có đường kính gốc là 11,1cm; 02 cây ổi có đường kính gốc là 12,7cm; 16 cây Chè xanh có đường kính gốc là 05cm; 01 cây bơ phía có đường kính gốc là 28,6cm; 01 cây bơ có đường kính gốc là 23,8cm; 01 cây bơ có đường kính gốc là 17,5cm; 14 cây bơ có đường kính gốc là 12,7cm; 02 cây gỗ sưa có đường kính gốc là 22,3cm; 09 cây gỗ sưa có đường kính gốc là 12,7cm;

80 cây gỗ sưa trồng 03 năm tuổi; 01 cây khế có đường kính gốc là 35cm; 02 cây khế có đường kính gốc là 13cm; 20 cây Mộc Hương; 03 cây Cam có đường kính tán là 02m; 06 cây Quế có đường kính gốc là 19cm; 03 cây Hồng Xiêm có đường kính gốc là 05cm; 03 cây Đào phai trước nhà có đường kính gốc là 05cm; 22 cây Tre có đường kính gốc trung bình 08 cm/cây; 18 cây gỗ Lát có chiều cao 02-03m; 30 cây Xá xị (gù H1), cây trồng 02 năm tuổi; 248 cây gỗ H1, cây trồng 03 năm tuổi; 687 cây Bạch Đàn có đường kính gốc là 6,3cm.

1.6. Ông Nguyễn Mạnh T và bà Phạm Thị H1 được nhận lại giá trị tài sản tương ứng với số tiền 662.250.000 đồng do ông Lê Công H và bà Phan Thị Kim N trả.

1.7. Ông Nguyễn Mạnh T và bà Phạm Thị H1 có quyền ưu tiên mua phần tài sản của người phải thi hành án theo quy định của pháp luật dân sự.

2. *Về chi phí tố tụng*: Ông Nguyễn Mạnh T phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 13.707.000 đồng. Xác định ông Nguyễn Mạnh T đã nộp đủ.

3. *Về án phí*: Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê Công H. Bà Phan Thị Kim N phải chịu số tiền 23.850.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Nguyễn Mạnh T số tiền 15.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0008125 ngày 12/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Nam.

4. *Về quyền kháng cáo*: đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. *Về nghĩa vụ chậm thi hành án*: Kể từ ngày Bản án 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 án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 Bộ luật dân sự.

6. *Hướng dẫn thi hành án*: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người phải thi hành án dân sự có quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6,7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- TAND huyện Lục Nam;
- VKSND huyện Lục Nam;
- Chi cục THADS huyện Lục Nam;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, Vp.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Ngọc O