TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN E
TỈNH ĐẮK LẮK
Bản án số: 13/2023/DS- ST
Ngày: 27 - 3 - 2023
"V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN E

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Thủy
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Khắc Vũ
2. Ông Hoàng Tuyển

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Công Đức - Thư ký Tòa án nhân dân huyện EaH'Leo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện E tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Quốc Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 3 năm 2023 tại Phòng xử án - Tòa án nhân dân huyện EaH'Leo, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 155/2021/TLST- DS ngày 18 tháng 3 năm 2021 về: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2023/QĐXX-ST ngày 03 tháng 3 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên toà số 15/2023/QĐST-DS, ngày 20 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hà Thị Y - sinh năm 1956 và anh Nguyễn Văn Đ; Cùng cư trú tại: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk.

Bà Hà Thị Y vắng mặt tại phiên tòa. Bà Hà Thị Y ủy quyền cho anh Nguyễn Văn Đ tham gia tố tụng tại Tòa án. Anh Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh Nguyễn Văn Đ: Ông Lê Vĩnh H - Văn phòng Luật sư T, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đăk Lăk. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Vũ Duy K - sinh năm 1950 và bà Hoàng Thị Kh - sinh năm 1956. Cùng địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk. Ông K và bà Kh đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh Nguyễn Văn C - sinh năm 1984. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

- Anh Nguyễn Văn Th - sinh năm 1987. Vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn 1, xã E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk.

Anh Nguyễn Văn C và anh Nguyễn Văn Th ủy quyền cho anh Nguyễn Văn Đ tham gia tố tụng tại Tòa án. Anh Nguyễn Văn Đ có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Chị Nguyễn Thị Kim L - sinh năm 1992;

Địa chỉ: Số 1 T, P K, Q. N, TP. Hồ Chí Minh.

Chị L có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Anh Vũ Hoàng Đ (con ông K bà Kh)

Trú tại: Thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk - Vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2 không có ly do.

+ Ngân hàng N - Chi nhánh R Bắc Đăk Lăk

Địa chỉ: KM A Quốc lộ B, xã R, huyện E, tỉnh Đăk Lăk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Ngọc Th -Phó Giám đốc Chi nhánh - vắng mặt tại phiên tòa lần 2 không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Ý kiến của anh Nguyễn Văn Đ nguyên đơn đồng thời là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

- Theo nội dung đơn khởi kiện, bản tự khai và biên bản hòa giải ngày 23/4/2021, anh Đ trình bày:

Vào ngày 29 tháng 01 năm 2014, vợ chồng ông K và bà Kh có sang nhượng cho gia đình anh Đ gồm: anh Đ bố Nguyễn Văn Th (đã chết), mẹ anh Đ bà Hà Thị Y và anh Đ diện tích đất là 378 m^2, chiều dài 42 m, chiều rộng 9 m, có tứ cận như sau:

- Đông giáp đường đi của xóm;
- Tây giáp đất rẫy của ông K;
- Nam giáp đất rẫy của ông K;
- Phía Bắc giáp đường hẻm.

Đất tọa lạc tại thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk. Trên đất có 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích khoảng 54 m^2 (là một phần của thửa đất số 221, tờ bản đồ số 32, đã được UBND huyện E cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 8000677, ngày 19/10/2010, diện tích 5080 m^2). Giá của lô đất là 250.000.000 đồng. Gia đình anh Đ đã thanh toán đủ toàn bộ số tiền trên cho ông K, bà Kh và đã nhận toàn bộ diện tích đất và nhà, đồng thời sử dụng từ 2014 đến nay. Khi chuyển nhượng đất, hai bên chỉ viết giấy tay với nhau. Tại giấy viết tay đề ngày 29/01/2014, ông K và bà Kh đồng ý chịu trách nhiệm chuyển quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất trên cho gia đình anh Đ. Đến nay, gia đình anh Đ nhiều lần yêu cầu nhưng ông K, bà Kh vẫn không thực hiện việc tách bìa cho gia đình anh Đ. Nên anh Đ yêu cầu ông K, bà Kh làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích đất 278 m^2 gia đình anh Đ đã mua của ông K và bà Kh.

- Tại đơn khởi kiện bổ sung gày 17/5/2022, anh Nguyễn Văn Đ yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (đối với diện tích 378 m^2 mà gia đình ông K, bà Kh đã chuyển nhượng cho gia đình anh Đ) ký kết giữa ông Vũ Hoàng Đ (con trai của ông K và bà Kh được ông K, bà Kh ủy quyền ký phụ lục hợp đồng thế chấp) với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Ea Ral đối với tài sản là Quyền sử dụng đất số BA 8007677, được UBND huyện E cấp ngày 19/10/2010.

- Tại đơn khởi kiện bổ sung và thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 01/11/2022, anh Nguyễn Văn Đ trình bày thay đổi và bổ sung nội dung cụ thể như sau:

Anh Nguyễn Văn Đ yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 29 tháng 01 năm 2014, giữa vợ chồng ông K và bà Kh và ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Y và anh Nguyễn Văn Đ là vô hiệu. Yêu cầu ông K và bà Kh trả lại số tiền đã nhận của gia đình anh Đ là 250.000.000 đồng, đồng thời gia đình anh Đ trả lại toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất mà gia đình anh Đ đã nhận chuyển nhượng từ ông K, bà Kh. Yêu cầu Tòa giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Đồng thời yêu cầu ông K, bà Kh bồi thường giá trị đầu tư trên đất cho gia đình anh Đ với số tiền là 31.000.000 đồng.

Ngày 22/12/2022, anh Đ rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với nội dung yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Vũ Hoàng Đ (con trai của ông K và bà Kh được ủy quyền ký phụ lục hợp đồng thế chấp) với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Ea Ral đối với tài sản là Quyền sử dụng đất số BA 8007677, được UBND huyện E cấp ngày 19/10/2010.

Ngày 02/3/2023, anh Đ có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu ông K, Kh bồi thường giá trị đầu tư trên đất, đồng thời không yê cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Ngày 20/3/2023, anh Đ có đơn trình bày về nội dung tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong vụ án.

2. Quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn ông Vũ Duy K và bà Hoàng Thị Kh trình bày:

Vào thời gian năm 2014, gia đình ông K, bà Kh có sang nhượng cho gia đình ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Y và anh Nguyễn Văn Đ diện tích đất 378 m^2 như anh Đ trình bày ở trên. Giá thoả thuận là 250.000.000 đồng. Gia đình ông K đã nhận đầy đủ số tiền 250.000.000 đồng. Tuy nhiên, diện tích đất này ông K, bà Kh đã cho con gái là Vũ Thị Hoàng Gi và con rể là Nguyễn Trọng Nghĩa nhưng do còn đứng tên bìa đỏ nên ông K viết giấy sang nhượng. Thực tế, sau khi nhận tiền sang nhượng đất, vợ ông K (bà Hoàng Thị Kh) đã đưa toàn bộ cho con gái và con rể là Gi và Ng quản lý sử dụng. Hiện tại, địa chỉ cụ thể của chị Gi ở đâu ông K không rõ. Anh Nga đã xuất gia theo Đạo Phật tại S, Đồng Nai. Địa chỉ cụ thể của chùa S, ông K không rõ. Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông K đồng ý chuyển nhượng nhưng hiện tại Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất gia đình ông K đã thế chấp cho Ngân hàng nên không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích gia đình bà Y đã mua cho gia đình bà Y được.

Đối với yêu cầu về nội dung tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 29 tháng 01 năm 2014, giữa gia đình ông K, bà Kh và gia đình ông Th, bà Y, anh Đ vô hiệu. Ông K, bà Kh cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bìa đỏ gia đình ông K, bà Kh đã thế chấp vào ngân hàng nên không chuyển nhượng được cho gia đình bà Y. Hiện tại, gia đình ông K, bà Kh đã trả hết nợ cho Ngân hàng và lấy bìa đỏ về. Nay gia đình anh Đ yêu cầu gia đình ông K, bà Kh trả lại toàn bộ số tiền gia đình ông K, bà Kh đã nhận từ việc sang nhượng đất cho gia đình anh Đ là 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) thì ông K, bà Kh không đồng ý vì hiện tại vợ chồng ông K già yếu không có số tiền trên để trả cho gia đình anh Đ. Mặt khác, ông K, bà Kh

không đồng ý nhận lại căn nhà trên, vì quá trình gia đình bà Y quản lý sử dụng căn nhà thì chồng bà Y là ông Th đã mất (chết) tại căn nhà trên nên ông K không đồng ý nhận lại căn nhà này.

Quá trình giải quyết vụ án xác định, ông Nguyễn Văn Th và bà Hà Thị Y có 04 người con là anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Văn Th và chị Nguyễn Thị Kim L và anh Nguyễn Văn Đ.

3. Ý kiến của những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ý kiến của Chị Nguyễn Thị Kim L:

Vào ngày 29 tháng 01 năm 2014, ông Vũ Duy K và bà Hoàng Thị Kh có sang nhượng cho bố mẹ và em trai của chị L là ông Nguyễn Văn Th (đã chết), bà Hà Thị Y và Nguyễn Văn Đ diện tích đất như các bên đã trình bày ở trên.

Đến nay, bà Hà Thị Y và anh Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Vũ Duy K và bà Hoàng Thị Kh phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/01/2014 ký kết giữa bố, mẹ và em trai chị L thì chị L đồng ý với ý kiến của mẹ và em trai về việc yêu cầu ông K và bà Kh thực hiện hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hà Thị Y và anh Nguyễn Văn Đ.

Hiện nay bố chị L là Nguyễn Văn Th đã chết. Quyền lợi của ông Th trong hợp đồng chị L không yêu cầu gì. Tất cả mọi quyền lợi liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, chị L yêu cầu Tòa án giải quyết với bà Hà Thị Y và anh Nguyễn Văn Đ.

- Ý kiến của anh Nguyễn Văn C:

Ông Vũ Duy K và bà Hoàng Thị Kh sang nhượng đất cho bố mẹ anh C vào thời gian nào anh C không rõ.

Đến nay, mẹ và em trai anh C là bà Hà Thị Y và Nguyễn Văn Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Vũ Duy K và bà Hoàng Thị Kh phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29 tháng 01 năm 2014 giữa bố, mẹ và em trai anh C là ông Nguyễn Văn Th, anh C đồng ý với ý kiến của bà Y và anh Đ.

Hiện nay, ông Nguyễn Văn Th đã chết. Quyền lợi của ông Th trong hợp đồng anh C không yêu cầu gì. Tất cả mọi quyền lợi liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, anh C yêu cầu Tòa án giải quyết với mẹ và em trai anh C là bà Hà Thị Y và anh Nguyễn Văn Đ.

- Ý kiến của anh Nguyễn Văn Th: Anh Thương có ý kiến như anh C đã trình bày.

4. Ý kiến của Đại diện Ngân hàng N - Chi nhánh R:

Tại bản tự khai đề ngày 13/7/2022 và Biên bản hòa giải ngày 08/8/2022, ông Huỳnh Ngọc Th trình bày: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Vũ Duy K, bà Hoàng Thị Kh (Ông K và bà Kh ủy quyền cho con trai là Vũ Hoàng Đ ký phụ lục hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất) với Ngân hàng N - Chi nhánh R đối với tài sản là Quyền sử dụng đất số BA 8007677, được UBND huyện E cấp ngày 19/10/2010 là hoàn toàn đúng quy định pháp luật, Ngân hàng không đồng ý yêu cầu hủy một phần hợp đồng theo ý kiến của nguyên đơn.

Ngày 22/12/2022, Đại diện Ngân hàng có văn bản trình bày ý kiến hộ ông Vũ Hoàng Đ đã hoàn thành nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông K và bà Kh không cung cấp được địa chỉ của con gái là Vũ Thị Hoàng Gi cho Tòa án nên Tòa án không triệu tập được chị Gi đến Tòa án để làm việc. Anh Vũ Hoàng Đ không đến Tòa án nên Tòa án không làm việc với anh Vũ Hoàng Đ.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn anh Nguyễn Văn Đ:

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ các Điều 117, 119, 122, 123, 131, 320 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai tuyên xử: tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vô hiệu. Đề nghị không giải quyết hậu quả hợp đồng. Đồng thời đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu đã rút.

- Ý kiến của Viện Kiểm sát:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ, đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013, Điều 129, Điều 131, khoản 1 Điều 317, khoản 8 Điều 320, khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn Đ và bà Hà Thị Y. Đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/01/2014 giữa gia đình ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Y anh Nguyễn Văn Đ với ông Vũ Duy K, bà Hoàng Thị Kh là vô hiệu. Buộc ông Vũ Duy K và bà Hoàng Thị Kh phải trả lại cho bà Hà Thị Y và anh Nguyễn Văn Đ số tiền là 250 triệu đồng. Bà Hà Thị Y và anh Nguyễn Văn Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Vũ Duy K và bà Hoàng Thị Kh diện tích đất 315m^2 đã nhận và tài sản trên đất.

Do anh Nguyễn Văn Đ không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng nên không đề cập xem xét, giải quyết về hậu quả hợp đồng vô hiệu.

+ Yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (đối với diện tích 378 m^2 mà gia đình ông K, bà Kh đã chuyển nhượng cho gia đình anh Đ) ký kết giữa ông Vũ Hoàng Đ (con trai của ông K và bà Kh được ủy quyền ký phụ lục hợp đồng thế chấp) với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh Ea Ral đối với tài sản là Quyền sử dụng đất số BA 8007677, được UBND huyện E cấp ngày 19/10/2010.

+ Yêu cầu Tòa án buộc ông K, bà Kh bồi thường giá trị đầu tư trên đất cho gia đình anh Đ với số tiền là 31.000.000 đồng

Nguyên đơn đồng ý tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng nên cần chấp nhận.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả hỏi và tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Việc Tòa án thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã triệu tập hợp lệ các đương sự, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Vũ Hoàng Đ, đại diện Ngân hàng vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Nguyên đơn anh Nguyễn Văn Đ (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Hà Thị Y, những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn C và Nguyễn Văn Th); đồng bị đơn, ông Vũ Duy K và bà Hoàng Thị Kh; Chị Nguyễn Thị Kim L đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Toà án xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Tình tiết các bên thống nhất được: Các bên đều thừa nhận vào ngày 29 tháng 01 năm 2014, gia đình ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Y và con trai là Nguyễn Văn Đ có nhận chuyển nhượng của ông Vũ Duy K và bà Hoàng Thị Kh diện tích đất là 378 m^2, tại thôn A, xã E, huyện E, tỉnh Đăk Lăk. Diện tích đất trên là một phần thửa đất số 221, tờ bản đồ số 32, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 800677 cho hộ ông Vũ Duy K và bà Hoàng Thị Kh. Tại thời điểm sang nhượng diện tích đất trên, ông K và bà Kh đang thế chấp tại Ngân hàng. Khi nào lấy bìa đỏ ra hai bên hoàn tất thủ tục sang tên. Tại thời điểm sang nhượng trên đất có 01 căn nhà cấp 4, diện tích khoảng 54 m^2. Giá chuyển nhượng là 250 triệu đồng. Ông Vũ Duy K và bà Hoàng Thị Kh đã nhận đầy đủ số tiền trên.

Tình tiết các bên không thống nhất được: Ông Vũ Duy K không đồng ý trả lại số tiền đã nhận của gia đình bà Hà Thị Y, đồng thời không đồng ý nhận lại căn nhà.

Quá trình giải quyết vụ án, anh Nguyễn Văn Đ không yêu cầu Toà án giải quyết hậu quả hợp đồng, đồng thời rút các yêu cầu khởi kiện bổ sung gồm yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụn đất giữa Ngân hàng NN&PTNTVN - Chi nhánh Ea Ral, yêu cầu bồi thường giá trị đầu tư trên đất.

Anh Đ tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng trong vụ án.

Theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, diện tích chuyển nhượng thực tế gia đình bà Hà Thị Y được nhận là 316 m^2. Căn nhà trên đất có diện tích là 40,5 m^2

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1]. Ngày 29/01/2014, giữa ông Vũ Duy K, bà Hoàng Thị Kh và ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Y, anh Nguyễn Văn Đ đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên hoàn toàn tự nguyện, nhưng không được công chứng, chứng thực là vi phạm hình thức hợp đồng được quy định Điều 134 Bộ luật dân sự 2005 và điểm b, khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003.

[3.2]. Khi các bên xác lập hợp đồng, diện tích đất chuyển nhượng đang được thế chấp tại ngân hàng.

Tại khoản 1 Điều 317 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: "Thế chấp tài sản là việc một bên (sau đây gọi là bên thế chấp) dùng tài sản thuộc sở hữu của mình

để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ và không giao tài sản cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận thế chấp."

Tại khoản 4 Điều 348 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: "Không được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 và khoản 4 Điều 349 của Bộ luật này".

[3.3]. Toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng là một phần của thửa đất số 221, tờ bản đồ số 32, diện tích 5080 m^2, loại đất nông nghiệp. Do vậy, không đủ hạn mức để tách thửa đối với khu vực tỉnh Đăk Lăk.

[3.4]. Xét thấy, việc chuyển nhượng diện tích đất của các bên không bảo đảm về mặt hình thức theo quy định pháp luật. Về mặt nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/01/2014 giữa ông Vũ Duy K, bà Hoàng Thị Kh và ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Y, anh Nguyễn Văn Đ vô hiệu kể từ khi ký kết hợp đồng. Các bên phải giao trả lại những gì đã nhận của nhau theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự.

Hiện tại, ông Nguyễn Văn Th đã chết, ông Th có 04 người con là Anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Văn Th, Chị Nguyễn Thị Kim L và anh Nguyễn Văn Đ. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của anh C, anh Thương, chị L. Những người này đều không có yêu cầu gì đối với hợp đồng chuyển nhượng nói trên, đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết quyền lợi với bà Y và anh Đ.

Ông Vũ Duy K, bà Kh cho rằng số diện tích đất trên đã cho con gái là Vũ Thị Hoàng Gi. Số tiền 250 triệu đồng chuyển nhượng đất là do chị Gi nhận nhưng ông K, bà Kh không cung cấp được địa chỉ của chị Gi và cũng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh tài sản này là của chị Gi. Đối với con trai ông K là anh Vũ Hoàng Đ, Tòa án đã tống đạt các văn bản và triệu tập hợp lệ nhưng anh Đ không đến Tòa án làm việc nên không lấy được ý kiến của anh Đ.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 800677 đứng tên hộ ông Vũ Duy K. Tuy nhiên, việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông K và bà Kh thực hiện. Do vậy, cần buộc ông Vũ Duy K và bà Hoàng Thị Kh trả lại số tiền 250.000.000 đồng đã nhận của ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Y, anh Nguyễn Văn Đ cho bà Hà Thị Y và anh Nguyễn Văn Đ.

Đối với diện tích đất mà hai bên sang nhượng của nhau. Hiện nay bà Hà Thị Y và anh Nguyễn Văn Đ đang quản lý sử dụng nên cần buộc bà Y và anh Đ trả lại diện tích đất này cho gia đình ông K và bà Kh.

Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên không xem xét, giải quyết.

Do nguyên đơn tự nguyện rút toàn bộ yêu cầu yêu cầu khởi kiện bổ sung nên xét thấy cần đình chỉ các yêu cầu này theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu của ông bà Hà Thị Y, anh Nguyễn Văn Đ được chấp nhận nên cần buộc ông Vũ Duy K, bà Hoàng Thị Kh phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 2.400.000 đồng. Anh Nguyễn Văn Đ đã nộp tạm ứng số tiền này. Tuy nhiên, anh Nguyễn Văn Đ đồng ý chịu toàn bộ số tiền này nên cần chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu của bà Hà Thị Y và anh Nguyễn Văn Đ được chấp nhận nên ông K và bà Kh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Ông Vũ Duy K và bà Hoàng Thị Kh là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên căn cứ điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH, ngày 30/12/2016, miễn toàn bộ án phí đối với ông Vũ Duy K và bà Hoàng Thị Kh.

Trả lại cho anh Nguyễn Văn Đ toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bà Hà Thị Y là người cao tuổi, không đóng tạm ứng án phí nên không xem xét tiền tạm ứng án phí đối với bà Y.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm a khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai 2003, Điều 134, 348 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 131, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; điểm đ, khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc hội.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Y và anh Nguyễn Văn Đ;

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 29/01/2014 giữa ông Nguyễn Văn Th, bà Hà Thị Y, anh Nguyễn Văn Đ và ông Vũ Duy K, bà Hoàng Thị Kh vô hiệu.

Buộc ông Vũ Duy K và bà Hoàng Thị Kh phải trả lại cho bà Hà Thị Y và anh Nguyễn Văn Đ số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc bà Hà Thị Y và anh Nguyễn Văn Đ trả lại cho ông Vũ Duy K và bà Hoàng Thị Kh diện tích đất đã chuyển nhượng là 316 m^2 (là một phần của thửa đất số 221, tờ bản đồ số 32, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 800677, ngày 19/10/2010 cho hộ ông Vũ Duy K và bà Hoàng Thị Kh), có tứ cận: Đông giáp đường đi; Tây giáp đất ông K; Nam giáp đất ông K; Bắc giáp đường đi và tài sản trên đất gồm 01 căn nhà xây cấp 4, diện tích 40,4 m^2.

Kể từ này bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm 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.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện bổ sung của anh Nguyễn Văn Đ về các nội dung:

+ Yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất (đối với diện tích 378 m^2 mà gia đình ông K, bà Kh đã chuyển nhượng cho gia đình anh Đ) ký kết giữa ông Vũ Hoàng Đ (con trai của ông K và bà Kh được ủy quyền ký phụ lục hợp đồng thế chấp) với Ngân hàng N - Chi nhánh R đối với tài sản là Quyền sử dụng đất số BA 8007677, được UBND huyện E cấp ngày 19/10/2010.

+ Yêu cầu Tòa án buộc ông K, bà Kh bồi thường giá trị đầu tư trên đất cho gia đình anh Đ với số tiền là 31.000.000 đồng.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá và chi phí đo đạc: Anh Nguyễn Văn Đ đồng ý chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 2.400.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí tố tụng anh Đ đã nộp tại Tòa án.

Về án phí: Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với ông Vũ Duy K Kiên và bà Hoàng Thị Kh. Trả lại cho anh Nguyễn Văn Đ toàn bộ tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện E theo các biên lai sau: Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2020/0000200, ngày 18/3/2021, số tiền 300.000 đồng; Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 60AA/2021/0000917, ngày 18/3/2021, số tiền 300.000 đồng; Biên lai thu tiền tâm ứng án phí, lệ phí số AA/202/0010842, ngày 22/11/2022, số tiền 775.000 đồng.

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKS huyện E;
- THADS huyện E;
- TAND tỉnh Đăk Lăk;
- Lưu hồ sơ, vi tính.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Đã ký tên, đóng dấu

Nguyễn Thị Bích Thủy