TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐẮK GLONG** TỈNH ĐẮK NÔNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số: 09/2023/DS- ST
Ngày 14-8-2023
"V/v Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK GLONG

- Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Đình Hưng

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Thái Hoàng Long và ông Lý Văn Hoè

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Duy Cường – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Lương Hồng Thái - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2023, tại phòng xử án, Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 95/2021/TLST – DS, ngày 24 tháng 12 năm 2021 về: " Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 10a/2023/QĐXXST – DS, ngày 09 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 04/2022/QĐST –DS, ngày 30 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên toà số: 09/2023/QĐST-DS, ngày 20 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Đ, Địa chỉ: Bon R, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn T, chức vụ: Tổng giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Công S – Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh huyện Đ.

Người được uỷ quyền lại: Ông Trần Nguyễn Duy S – Chức vụ: Phó trưởng phòng khách hàng kinh doanh, có mặt

- Bị đơn: Anh Hà N, chị Trần Thị Ngọc C, địa chỉ: Thôn 3 (bon R), xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, đều vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trương Thị Ánh H và ông Trần Ngọc T, địa chỉ: Số 264F/1, B, phường 24, quận B, thành phố Hồ Chí Minh, đều vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Anh Đặng Xuân K, địa chỉ: Thôn 3 (bon R), xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có mặt.

Chị Đoàn Thị P, địa chỉ: Thôn 3 (bon R), xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Anh Đặng Xuân K, địa chỉ: Thôn 3 (bon R), xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có mặt.

Anh Đặng Văn C và chị Lê Thị T, địa chỉ: Thôn 3 (bon R), xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, đều có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của chị Lê Thị T: Anh Đặng Văn C, địa chỉ: Thôn 3 (bon R), xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Đặng Xuân K, chị Nguyễn Thị P, anh Đặng Văn C và chị Lê Thị T: Ông Phan Văn C – Luật sư Văn phòng luật sư Phan Anh C thuộc đoàn luật sư tỉnh Đắk Nông, đường Nguyễn Văn T, phường Nghĩa T, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các bản khai có trong hồ sơ và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trần Nguyễn Duy S trình bày:

Ngày 28-4-2014 và ngày 24-4-2015 bà Trần Thị Ngọc C và ông Hà N có vay vốn tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Đ (sau đây gọi là Agribank Chi nhánh huyện Đ) tổng số tiền 450.000.000 đồng, tại hai hợp đồng tín dụng số 5306LAV201400877 ký ngày 28-4-2014, số tiền vay 300.000.000 đồng, mục đích vay: Xây dựng chuồng trại và chăn nuôi cá sấu nhóm IIb, thời hạn vay là 24 tháng, lãi trong hạn 12%/năm; lãi quá hạn 18%/năm, định kỳ trả nợ gốc là 02 kỳ (ngày 27-4-2015 trả 150.000.000 đồng, đã trả vào ngày 23-4-2015; ngày 27-4-2016 trả 150.000.000 đồng); định kỳ trả lãi 06 tháng/lần.

Tại hợp đồng tín dụng số 5306LAV201500831, ký ngày 24-4-2015, số tiền vay 150.000.000 đồng, mục đích vay chăm sóc cà phê kinh doanh, thời hạn vay 12 tháng, lãi trong hạn 7%/năm; lãi quá hạn 10,5%/năm; định kỳ trả gốc 01 kỳ vào ngày 24-4-2016; trả lãi 06 tháng/lần.

Để đảm bảo hai khoản vay trên, bà C, ông N đã thế chấp các quyền sử dụng đất gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 065876 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (cũ) cấp ngày 27-01-2003, diện tích 8.120m^2 đất trồng cà phê tại địa bàn xã Q

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K544317 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (cũ) cấp ngày 03-10-1997, diện tích 3.520m^2 đất trồng cà phê tại địa bàn xã Q.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K521244 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03-10-1997, diện tích 10.670m^2 đất trồng cà phê tại địa bàn xã Q.

Các khoản nơn nêu trên của ông Hà N và bà Trần Thị Ngọc C đã quá hạn, Agribank Chi nhánh Đ đã nhiều lần liên hệ, yêu cầu ông N, bà C phải trả khoản nợ nêu trên nhưng ông N, bà C không trả và đã bỏ đi khỏi địa phương, sau đó Agribank Chi nhánh huyện Đ đã khởi kiện đến Toà án nhân dân huyện Đắk Glong, tại Bản án số 37/2019/DS-ST, ngày 29-11-2019 của Toà án nhân dân huyện Đắk Glong đã tuyên buộc ông N, bà C phải trả tổng số tiền 469.030.704 đồng, đồng thời tiếp tục tính lãi phát sinh

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Agribank Chi nhánh Đ đã yêu cầu thi hành bản án theo bản án nêu trên, tuy nhiên đến nay ông N, bà C vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi phát sinh, do vậy Agribank Chi nhánh Đ khởi kiện, yêu cầu Toà án tuyên Agribank Chi nhánh huyện Đ có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất để đảm bảo việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng thế chấp số 14480/TC, ngày 18-7-2013 và phụ lục hợp đồng thế chấp ngày 23-4-2014 theo quy định của pháp luật để thu hồi nợ.

Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Đặng Xuân K, chị Nguyễn Thị P, yêu cầu Toà án công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 33782m^2 (không bao gồm phần diện tích 3520m^2 thuộc thửa đất số K 544317 và 10670m^2 thuộc quyền sử dụng đất số K 521244) của thửa đất số 45, tờ bản đồ số 64 giữa gia đình anh K và gia đình bà C, hợp đồng được ký ngày 28-4-2016 không liên quan đến phần diện tích đất mà gia đình bà C thế chấp tại Agribank Chi nhánh Đ nên Agribank Chi nhánh huyện Đ không có ý kiến gì.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong đã tiến hành xác minh tại Công an xã Q đối với anh Hà N, chị Trần Thị Ngọc C, tại thời điểm xác minh chị C, anh N có đăng ký hộ khẩu tại địa phương và đã bỏ đi khỏi địa phương khoảng 03 đến 04 năm, do vậy, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của bị đơn anh Hà N và chị Trần Thị Ngọc C. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Ánh H và ông Trần Ngọc T, tại thời điểm thực hiện hợp đồng thế chấp ông T, bà H cư trú tại số 264F/1 B, phường 24, quận B, thành phố Hồ Chí Minh, trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Toà án nhân dân huyện Đắk Glong đã tiến hành triệu tập, ra quyết định uỷ thác thu thập chứng cứ đồng thời thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng các đương sự nêu trên vẫn không hợp tác làm việc, vì vậy Tòa án tiến hành các thủ tục tố tụng và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Đặng Xuân K trình bày: Năm 2016 gia đình anh có nhận chuyển nhượng của anh Hà N, chị Trần Thị Ngọc C một thửa đất với diện tích 47929m^2 với số tiền là 1.950.000.000 đồng, tuy nhiên thực tế ghi trong hợp đồng là 500.000.000

đồng, thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa số 45, tờ bản đồ số 64, cấp ngày 11-6-2015, khi nhận chuyển nhượng có lập hợp đồng và có xác nhận của chính quyền địa phương, trên đất có trồng cao su và có một căn nhà khoảng 40m^2 và có gác, sau khi nhận chuyển nhượng gia đình anh đã nhận đất và canh tác, gia đình đã liên hệ để làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên được cơ quan có thẩm quyền cung cấp thửa đất số 45, tờ bản đồ số 64 được cấp chồng với thửa đất số 41, 42 tờ bản đồ số 05, các thửa đất này đang được thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng, vì vậy gia đình anh không thể làm được thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Gia đình anh đã tiến hành thủ tục khởi kiện vụ án hành chính, tuy nhiên do thời hiệu khởi kiện đã hết nên vụ án bị đình chỉ. Gia đình anh đã nhận đất, canh tác từ khi nhận chuyển nhượng cho đến hiện nay.

Hiện nay Agribank Chi nhánh Đ khởi kiện, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, gia đình anh đồng ý để Agribank Chi nhánh Đ xử lý tài sản thế chấp, tuy nhiên giành quyền ưu tiên mua tài sản thế chấp cho gia đình anh, đồng thời anh K làm đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu Toà án công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 33782m^2 của thửa đất số 45, tờ bản đồ số 64 giữa gia đình anh và chị Trần Thị Ngọc C, anh Hà N, ký kết ngày 28-4-2016 tại Uỷ ban nhân dân xã Q. Đối với phần diện tích đất nhận chuyển nhượng mà anh Hà N, chị Trần Thị Ngọc C đã chuyển nhượng cho gia đình anh nhưng được thế chấp tại Agribank Chi nhánh Đ thì gia đình anh không yêu cầu anh N, chị C phải bồi thường.

- Ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Văn C trình bày: Ngày 01-01-2014 gia đình anh có thoả thuận nhận chuyển nhượng của ông Trần Ngọc T và bà Trương Thị Ánh H (người đứng ra giao dịch chuyển nhượng là Trương Thị Ánh H) một thửa đất với diện tích 8120m^2 với giá tiền là 210.000.000 đồng, thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận, thửa số 61, tờ bản đồ 09, hai bên thoả thuận lập hợp đồng đặt cọc viết tay, không có xác nhận của chính quyền địa phương, hai bên tiến hành xem xét thực tế nhưng không đo đạc, có hộ bà Hoa và chị Vy làm chứng, gia đình anh C đã đặt cọc số tiền 90.000.000 đồng, ngày 29-01-2015 gia đình anh giao thêm số tiền 50.000.000 đồng, toàn bộ số tiền trên chị Cầm là người nhận tiền.

Theo thoả thuận đến tháng 6/2015 gia đình ông T có trách nhiệm hoàn tất thủ tục sang tên gia đình anh C trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gia đình anh C trả số tiền còn lại là 70.000.000 đồng, tuy nhiên đến tháng 6/2015 thì gia đình anh không liên lạc được với chị C và anh N.

Thời điểm nhận chuyển nhượng gia đình anh không được thông báo thửa đất nhận chuyển nhượng đang được thế chấp tại Agribank Chi nhánh huyện Đ, đến khoảng năm 2016 thì gia đình anh mới biết, kể từ khi nhận chuyển nhượng, gia đình anh đã canh tác, sử dụng đất ổn định.

Hiện nay Agribank Chi nhánh huyện Đ khởi kiện, yêu cầu xử lý tài sản thế chấp, gia đình anh đồng ý để Agribank Chi nhánh huyện Đ xử lý tài sản theo quy định, tuy nhiên gia đình anh đề nghị được mua lại theo trình tự bán đấu giá. Đối với giao dịch đặt cọc nhận chuyển nhượng giữa gia đình anh và chị C, anh N, gia đình anh đã làm đơn tố cáo gửi đến Công an huyện Đ nhưng vẫn chưa có kết quả, trường hợp không được khởi tố vụ án thì gia đình anh sẽ làm đơn khởi kiện thành vụ án khác.

Đối với đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của anh Đặng Xuân K, anh không có ý kiến gì.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Đặng Văn C, chị Lê Thị T, anh Đặng Xuân K và chị Nguyễn Thị P, ông Phan Văn C trình bày: Hiện nay gia đình anh C và gia đình anh K đã tự nguyện trả số tiền gốc là 100.000.000 đồng, mục đích để làm thủ tục sang tên, tuy nhiên do anh N, chị C, ông T, bà H là người ký các hợp đồng vay và thế chấp nên không thể làm thủ tục sang tên, do đó đề nghị Toà án ghi nhận thiện chí của gia đình anh K, gia đình anh C, đồng thời ghi nhận việc gia đình anh K, gia đình anh C được quyền ưu tiên mua tài sản đấu giá khi Agribank Chi nhánh huyện Đ phát mãi tài sản.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Glong:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, việc chấp hành phát luật tố tụng của bị đơn chị Trần Thị Ngọc C, anh Hà N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc T và bà Trương Thị Ánh H là chưa đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Agribank Chi nhánh huyện Đ; chấp nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng giữa gia đình anh K ký với anh N, chị C theo kết quả đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đ và giành quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng lại các thửa đất cho gia đình anh C, gia đình anh K là phù hợp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Agribank Chi nhánh huyện Đ với ông Trần Ngọc T, bà Trương Thị Ánh H được xác lập và được Ủy ban nhân dân xã Q, chứng thực ngày 23-07-2013 tại Ủy ban nhân dân xã Q; tài sản thế chấp tọa lạc tại xã Q, huyện Đ; nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong tuyên có quyền xử lý tài sản thế chấp theo hợp đồng thế chấp số 14480/TC, ngày 18-7-2013 và phụ lục hợp đồng thế chấp ngày 23-4-2014; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập, yêu cầu Toà án công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-6-2016 giữa anh K, chị Phượng với anh N, chị C, nên quan hệ pháp luật tranh chấp là " Tranh chấp hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất", vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong theo quy định tại khoản 2, 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[**2**]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Agribank Chi nhánh huyện Đ yêu cầu Tòa án tuyên có quyền xử lý tài sản bảo đảm theo hợp đồng thế chấp số 14480/TC, ngày 18-7-2013 và phụ lục hợp đồng thế chấp số 23-4-2014 để thu hồi nợ theo quy định.

Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1]. Xét hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 14480/TC giữa Agribank Chi nhánh huyện Đ, hợp đồng được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Q ngày 18-7-2013, Phụ lục hợp đồng thế chấp được chứng thực tại Uỷ ban nhân dân xã Q ngày 23-4-2014 có chữ ký của Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Q; thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp các bên tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Xét hợp đồng được lập đề ngày 18-7-2013 tuy nhiên hợp đồng chỉ phát sinh hiệu lực khi được chứng thực và được đăng ký bảo đảm tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

[2.2]. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lưu trong hồ sơ xác định, thửa đất số 41, tờ bản đồ số 05, số cấp giấy chứng nhận K 521244, cấp cho ông K-D (chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T, bà Trương Thị Ánh H; thửa đất số 42, tờ bản đồ 05, số giấy chứng nhận K 544317, cấp cho ông Điểu K (chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T, bà Trương Thị Ánh H); thửa đất số 61, tờ bản đồ 06, cấp cho hộ ông Lại Quang K (chuyển nhượng cho ông Trần Ngọc T, bà Trương Thị Ánh H) được đăng ký thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ngày 25-7-2013.

Như vậy, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 14480/TC, ngày 18-7-2013 giữa Agribank Chi nhánh huyện Đ với ông Trần Ngọc T, bà Trương Thị Ánh H không vi phạm các Điều từ 121 đến 130 của Bộ luật Dân sự năm 2015; được đăng ký thế chấp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại Điều 322 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm giao kết.

[2.3]. Căn cứ hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất thể hiện, trước khi ký kết hợp đồng thế chấp, Agibank Chi nhánh huyện Đ đã tiến hành xác minh, thẩm định và định giá tài sản đảm bảo nợ vay, Tại Điều 2 quy định về nghĩa vụ được bảo đảm của hợp đồng thế chấp thể hiện: " Bên a (tức bên thế chấp) tự nguyện đem tài sản nói trên (kể cả khoản tiền bảo hiểm cho tài sản đó -nếu có) thế chấp cho bên B (tức bên nhận thế chấp) để đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ của Bên C (tức bên được bảo đảm) tại bên B (bao gồm nợ gốc, lãi trong hạn, phạt quá hạn, các khoản phí và chi phí phát sinh khác liên quan – nếu có) trong đó mức dư nợ hoặc số tiền cho vay theo các hợp đồng tín dụng do bên B và bên C ký kết là 200.000.000 đồng.

[2.4]. Tại Điều 7 của Hợp đồng tín dụng quy định về bảo đảm tiền vay: Tài sản bảo đảm tiền vay ghi tại Hợp đồng thế chấp số 14480/TC ngày 18 tháng 7 năm 2013 đã được chứng thực tại Uỷ ban nhân dân xã Q ngày 23-7-2013 và đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đ ngày 25-7-2013.

Do chị Trần Thị Ngọc C, anh Hà N vi phạm nghĩa vụ trả nợ, nên căn cứ theo quy định tại Điều 4 quy định về xử lý tài sản thế chấp của hợp đồng thế chấp, Agribank Chi nhánh Đ có quyền khởi kiện, yêu cầu Toà án tuyên có quyền xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ là phù hợp với quy định tại Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng và Điều 335 quy định về Bảo lãnh của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét yêu cầu khởi kiện của Agribank Chi nhánh huyện Đ là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Xét yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Xuân K, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Đặng Xuân K, chị Lê Thị T, yêu cầu Toà án công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 33782m^2 (không bao gồm phần diện tích 3520m^2 thuộc thửa đất số K 544317 và 10670m^2 thuộc quyền sử dụng đất số K 521244) của thửa đất số 45, tờ bản đồ số 64 đã thế chấp tại Agribank Chi nhánh huyện Đ.

Hội đồng xét xử nhận định:

[3.1]. Căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28-4-2016, được chứng thực tại Uỷ ban nhân dân xã Q, thể hiện, Anh Đặng Xuân K, chị Đoàn Thị P, nhận chuyển nhượng của Chị Trần Thị Ngọc C, anh Hà N, thửa đất số 45, tờ bản đồ số 64, diện tích 47.929m^2 với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng.

Thời điểm chuyển nhượng, các bên có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự; hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản, thửa đất chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không bị tranh chấp, không bị kê biên; gia đình anh K đã trả đủ tiền, đã nhận đất và canh tác, sử dụng ổn định từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng đất đảm bảo theo quy định tại Điều 117, Điều 119 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật đất đai.

[3.2]. Tuy nhiên, tại thời điểm thực hiện việc chuyển nhượng, gia đình anh K không biết một phần của thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được thế chấp tại Agribank Chi nhánh huyện Đ. Căn cứ Báo cáo số 75/BC-TNMT, ngày 30-6-2016 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện Đ xác định, thửa đất số 45, tờ bản đồ số 64 đã được UBND huyện Đắk G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình chị Trần Thị Ngọc C đã trồng lên diện tích 14190m^2 thuộc thửa đất số 41, 42 tờ bản đồ số 05 tại xã Q đang được thế chấp tại Agribank Chi nhánh huyện Đ.

[3.3]. Căn cứ vào sơ đồ lồng ghép hiện trạng thửa đất số 41, 42 tờ bản đồ số 05 với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 64 xác định, thửa đất số 41, 42 tờ bản đồ số 05 nằm một phần trong diện tích đất của thửa đất số 45, tờ bản đồ số 64 đã cấp cho gia đình chị Trần Thị Ngọc C.

[3.4]. Gia đình anh K chỉ yêu cầu công nhận một phần diện tích đất nhận chuyển nhượng (theo kết quả đo đạc, lồng ghép của Chi nhánh Văn phòng đăn ký đất đai Đ), mặt khác Agribank Chi nhánh huyện Đ không có yêu cầu gì đối với diện tích đất nằm ngoài diện tích đất thế chấp. Căn cứ Điều 130 của Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định về giao dịch dân sự vô hiệu từng phần *"Giao dịch dân sự vô hiệu từng phần khi một phần nội dung của giao dịch dân sự vô hiệu nhưng không ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại của giao dịch"*.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-4-2016 được chứng thực tại Uỷ ban nhân dân xã Q giữa gia đình anh Đặng Xuân K và gia đình chị Trần Thị Ngọc C, xét yêu cầu của anh K là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.5]. Căn cứ Quyết định số 1511/QĐ-UBND, ngày 11-7-2023 của Uỷ ban nhân dân huyện Đ, về việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp không đúng quy định theo quy định của luật đất đai, thửa đất đã được cấp cho bà Trần Thị Ngọc C, số giấy chứng nhận BU 320610, cấp ngày 11-6-2013, thửa đất số 45, tờ bản đồ 64 đã bị thu hồi do cấp chồng lên thửa đất số 41 và 42, tờ bản đồ 05 xã Q, nên khi bản án có hiệu lực pháp luật, gia đình anh K có quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

[3.6]. Đối với phần diện tích đất đã thế chấp cho Agribank Chi nhánh huyện Đ bị vô hiệu, tuy nhiên do anh K không yêu cầu gì, nên Hội đồng xét xử không xem xét, anh K có quyền khởi kiện thành một vụ án khác.

[4]. Xét ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đặng Văn C, chị Lê Thị T, đối với diện tích đất hiện nay đang sử dụng.

[4.1]. Căn cứ giấy đặt cọc mua đất ngày 01-01-2014 thể hiện, gia đình anh C có đặt cọc để cam kết nhận chuyển nhượng thửa đất tại Km 40 với diện tích khoảng 8120m^2, hai bên có lập hợp đồng đặt cọc viết tay, có chữ ký của anh C, chị T, chị C, anh N, bà H, ông T, có người làm chứng và có chữ ký của thôn trưởng, không có xác nhận của chính quyền địa phương, số tiền đặt cọc là 90.000.000 đồng, ngày 29-1-2015 gia đình anh C giao thêm số tiền 50.000.000 đồng, tổng số tiền 140.000.000 đồng; gia đình anh C đã nhận đất và canh tác sử dụng.

Tuy nhiên, tại thời điểm đặt cọc, thửa đất nêu trên đã được thế chấp tại Agribank Chi nhánh huyện Đ, nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu theo quy định tại Điều122 của Bộ luật Dân sự. Mặt khác anh C cũng đã tố cáo hành vi của bà C đến cơ quan Công an huyện Đ, hiện vụ án đang được điều tra nhưng chưa có kết quả, gia đình anh C đồng ý giao tài sản hiện nay đang quản lý, sử dụng để

Agribank Chi nhánh huyện Đ xử lý theo quy định. Do đó giành quyền ưu tiên đối với gia đình anh C khi nhận chuyển nhượng lại thửa đất theo trình tự bán đấu giá của cơ quan có thẩm quyền.

[4.2]. Đối với giao dịch đặt cọc, hiện gia đình anh đang chờ kết quả giải quyết của Công an huyện Đ nên không yêu cầu gì, do đó giành quyền khởi kiện của gia đình anh C đối với giao dịch đặt cọc thành một vụ án khác.

[5]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Glong đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; quan điểm người bảo vệ quyền và lợi ích của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[**6**]. Xét quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T, bà H theo địa chỉ ghi trên hợp đồng, đã ủy thác để lấy lời khai đối với các đương sự nêu trên, tuy nhiên không xác định được cụ thể nơi cư trú của các đương sự, các đương sự không hợp tác làm việc nên Tòa án giải quyết vắng mặt theo quy định tại Điều 179, Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[6]. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và chi phí tố tụng khác: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận nên bị đơn phải nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc, chi phí tố tụng khác là 9.000.000 đồng, số tiền này được hoàn trả cho nguyên đơn do nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng.

Về lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Agribank Chi nhánh huyện Đ phải chịu lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 1.500.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng lệ phí đã nộp.

[8]. Về án phí**:** Do yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 130; Điều 133 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 2 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Đ về việc xử lý tài sản thế chấp đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 065876 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (cũ) cấp ngày 27-01-2003, diện tích 8.120m^2 tại địa bàn xã Q và tài sản trên đất

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K544317 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk (cũ) cấp ngày 03-10-1997, diện tích 3.520m^2 tại địa bàn xã Q và tài sản trên đất

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K521244 do UBND huyện Đ, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 03-10-1997, diện tích 10.670m^2 tại địa bàn xã Q và tài sản trên đất

(theo sơ đồ đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đ).

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Đặng Xuân K, về việc công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-4-2016 được chứng thực tại Uỷ ban nhân dân xã Q đối với diện tích đất 33782m^2, có tứ cận: phía Nam giáp đường đất, phía bắc giáp đất hộ gia đình Hoa Vy; phía Đông giáp đất hộ bà Nguyễn Thị Dân; phía Tây giáp đất hộ ông Lý, ông Hùng, ông Đàm, ông Tháng, Sáng và Dung.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-4-2016 vô hiệu một phần đối với diện tích đất 14190m^2 (phần diện tích đất đã thế chấp tại Agribank Chi nhánh huyện Đ) theo kết quả đo đạc, lồng ghép của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Đ.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, gia đình anh Đặng Xuân K được quyền liên hệ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được công nhận.

Khi cơ quan có thẩm quyền tiến hành bán đấu giá tài sản thế chấp theo quy định, gia đình anh Đặng Xuân K, anh Đặng Văn C được quyền ưu tiên mua lại tài sản bán đấu giá.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc và chi phí tố tụng khác: Căn cứ Điều 157, khoản 2 Điều 158, Điều 180 của Bộ luật tố tụng dân sự. Buộc chị Trần Thị Ngọc C, anh Hà N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí đo đạc là 9.000.000 đồng, số tiền này được hoàn trả cho Agribank Chi nhánh huyện Đ do đã nộp tạm ứng cho phí.

Về lệ phí thông báo: Agribank Chi nhánh huyện Đ phải chịu lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 1.500.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng lệ phí đã nộp.

3. Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Buộc chị Trần Thị Ngọc C, anh Hà N phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng đối với án phí tranh chấp hợp đồng tín dụng và 300.000 đồng đối với án phí dân sự sơ thẩm tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hoàn trả Agribank Chi nhánh huyện Đ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp, theo biên lai số 0004071 ngày 24-12-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông; hoàn trả anh Đặng Xuân K số tiền

tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0004403, ngày 09-2-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông.

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn), bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định là 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Glong;
- CCTHADS huyện Đắk Glong;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(ĐÃ KÝ)

Phạm Đình Hưng