

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 08/2017/DSST

Ngày: 31 - 10 - 2017

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất, yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng QSD đất
vô hiệu, tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Triết

Các hội thẩm:

1. Ông Nguyễn Như Âm.

2. Bà H'Mơ Niê.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Khánh Chi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Hoàn - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 10 năm 2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 13/2017/TLST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2017, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và tranh chấp hợp đồng vay tài sản*”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 16/2017/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 9 năm 2017 và quyết định hoãn phiên tòa số 09/2017/QĐST-DS ngày 18/10/2017, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Hoàng Thị Kim L; địa chỉ: Xã ĐY, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức D; địa chỉ: Phường TL, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (Theo văn bản uỷ quyền ngày 12/6/2017). Có mặt.

2. *Bị đơn*: Ông Lê Xuân T, bà Lê Thị C; địa chỉ: Xã ĐY, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Tiến Th; địa chỉ: Phường A, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk (Theo văn bản uỷ quyền ngày 06/7/2017). Có mặt.

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

3.1. UBND huyện EH, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Y A Ê Ban – P.CT; địa chỉ: Trụ sở UBND huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3.2. UBND xã ĐY, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ksor Y B; địa chỉ: Trụ sở UBND xã ĐY, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam;

Địa chỉ: 02 LH, BD, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc Kh – Chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Vũ Ngọc C - Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh huyện EH – BH

Người được uỷ quyền lại: Ông Nguyễn Bảo H; địa chỉ: Thị trấn ED, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.4. Ông Châu Tấn E; địa chỉ: Phường TL, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/8/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 07/7/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim L và người đại diện theo uỷ quyền của bà L là ông Nguyễn Đức D trình bày:

Vợ chồng ông T, bà C có nợ của bà L 1.450 kg Cà phê nhân xô quy chuẩn, hết thời hạn trả nợ bà L đã đòi nợ nhưng vợ chồng ông T, bà C không trả nợ nên bà L đã khởi kiện ra Toà án nhân dân huyện Ea H'leo và được giải quyết bằng Bản án số 29/2009/DSST ngày 27/8/2009 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo. Sau khi Quyết định trên có hiệu lực thì bà L đã làm đơn yêu cầu thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện EH. Ngày 30/11/2009 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện EH vợ chồng ông T, bà C và bà L thoả thuận về việc thi hành án như sau: Ông T, bà C đồng ý bán cho bà L 06 m ngang đất mặt đường liên thôn, trên đất có một căn nhà gỗ

khoảng 50 m², tại thôn F, xã ĐY, huyện EH, tỉnh Đắk Lắk, đất có tứ cận: Phía Đông giáp đường đi xuống suối Eplê, dài 06 m; phía Tây giáp thửa đất số 184, dài 06 m; phía Bắc giáp đất bà Ng, dài 41 m; phía Nam giáp đất còn lại của ông T, bà C, dài 41 m để khấu trừ toàn bộ số nợ 36.250.000đ mà vợ chồng ông T, bà C phải thi hành án cho bà L, đồng thời bà L có trách nhiệm bù chênh lệch cho ông T, bà C số tiền 10.500.000đ. Sau đó, bà L và vợ chồng ông T, bà C tiếp tục thoả thuận về việc bà L thanh toán cho gia đình bà C số tiền 8.000.000đ còn lại 2.500.000đ thì bà L sử dụng làm chi phí tách thửa và sang tên, sau khi thoả thuận xong bà L đã thanh toán cho ông T, bà C 8.000.000đ. Do phải tiến hành thủ tục tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp sang đất ở để đủ điều kiện tách thửa theo quy định nên đến ngày 14/8/2013 vợ chồng ông T, bà C và bà L mới ra UBND xã ĐY để ký kết và chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà L theo như hai bên thoả thuận ngày 30/11/2010. Ngày 08/11/2013 bà L đã được UBND huyện EH, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 196832, thửa đất số 324, tờ bản đồ số 10, diện tích: 245 m² (trong đó: 75 m² đất ở và 170 m² đất trồng cây lâu năm). Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì các bên đã bàn giao tài sản ngoài thực địa. Do gia đình bà C không còn nhà để ở nên bà L đã đồng ý cho gia đình bà C mượn toàn bộ diện tích đất và căn nhà trên để ở với điều kiện là khi nào bà L bán đất thì gia đình bà C phải trả toàn bộ tài sản trên cho bà L. Tuy nhiên, khi bà L đòi lại đất và nhà để chuyển nhượng thì ông T, bà C không chịu trả. Vì vậy, ngày 30/8/2016 bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Xuân T, bà Lê Thị C trả cho bà L thửa đất số 324, tờ bản đồ số 10, diện tích 245 m² theo GCN QSD đất số BP 196832 do UBND huyện EH, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/11/2013 và căn nhà gỗ, mái ngói diện tích 50 m², tọa lạc tại thôn F, xã ĐY, huyện Ea H'leo, tỉnh Đắk Lắk. Ngày 07/7/2017 bà L bổ sung đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận thoả thuận thi hành án ngày 30/11/2009 giữa bà với người phải thi hành án là ông Lê Xuân T, bà Lê Thị C có hiệu lực pháp luật và buộc ông Lê Xuân T, bà Lê Thị C có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ tài sản trên cho bà L. Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn xác định: Trường hợp tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn thì đề nghị Tòa án buộc bị đơn phải thanh toán toàn bộ giá trị tài sản theo giá thực tế cho nguyên đơn.

Ngoài ra vào ngày 03/4/2015 bà L cùng ông Châu Tấn E (Chồng bà L) thế chấp Quyền sử dụng đất số BP 196832, thửa đất số 324, tờ bản đồ số 10 do UBND huyện EH, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 08/11/2013 cho bà Hoàng Thị Kim L để vay số tiền gốc là 80.000.000đ tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện EH– BH. Sau nhiều lần đáo hạn từ năm 2015 đến ngày 26/6/2017 thì bà L và Ngân hàng đã ký kết lại hợp đồng tín dụng số 5207-LAV-201702896 để vay số tiền gốc là 80.000.000đ, thời hạn vay 36 tháng (kể từ ngày 26/6/2017), lãi suất

10,5%/năm. Hiện nay, Ngân hàng có đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án hủy hợp đồng thế chấp ngày 03/4/2015 và buộc bà L phải thanh toán nợ trước kỳ hạn thì bà L không đồng ý, bởi vì theo nội dung Hợp đồng tín dụng thì thời hạn vay là 36 tháng, tính từ ngày 26/6/2017 đến nay bà L vẫn thực hiện đúng nội dung hợp đồng tín dụng, chưa có vi phạm gì về thời hạn trả nợ cho Ngân hàng. Do vậy, Ngân hàng không có quyền khởi kiện yêu cầu bà L phải thanh toán nợ trước kỳ hạn.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 19/4/2017 và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Lê Xuân T, bà Lê Thị C và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Tiến Th trình bày:

Bị đơn đồng ý với phần trình bày của nguyên đơn về thoả thuận thi hành án Bản án số 29/2009/DSST ngày 27/8/2009 của Tòa án nhân dân huyện Ea H'leo, và việc bà C chuyển nhượng 06 m ngang đất mặt tiền, chiều dài đến hết đất, trên đất có một căn nhà gỗ diện tích 50 m² của gia đình ông T, bà C cho bà L để cản trừ nghĩa vụ thi hành án số tiền 36.250.000đ và bà L phải bù chênh lệch cho bị đơn số tiền 10.500.000đ là đúng sự thật. Tuy nhiên, bị đơn không thoả thuận việc dùng 2.500.000đ để làm chi phí cho bà L thực hiện việc tách thửa, chuyển đổi mục đích và làm bìa như nguyên đơn trình bày. Dấu điểm chỉ trong “Giấy trả tiền” đề ngày 04/12/2009 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện EH và dấu điểm chỉ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND xã ĐY công chứng ngày 14/8/2013 không phải do ông T, bà C điểm chỉ. Nhưng, do điều kiện kinh tế khó khăn nên bị đơn không yêu cầu Tòa án giám định các dấu vân tay trong các giấy tờ nêu trên. Hiện nay, do bà L chưa thanh toán cho gia đình bà C số tiền 2.500.000đ nên gia đình bà C chưa bàn giao tài sản trên cho bà L và không có chuyện bà L cho bà C mượn tài sản trên để ở như bà L trình bày. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn. Bị đơn yêu cầu toà án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2013 giữa nguyên đơn và bị đơn, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 196832, thửa đất số 324, tờ bản đồ số 10, diện tích: 245 m² (trong đó: 75 m² đất ở và 170 m² đất trồng cây lâu năm) do UBND huyện EH cấp cho bà Hoàng Thị Kim L.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 20/7/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án người được ủy quyền lại của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện EH - BH là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bảo H trình bày:

Ngày 17/7/2017 tôi có nhận được Thông báo thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim L với bị đơn là vợ chồng ông Lê Xuân T, bà Lê Thị C. Hiện nay quyền sử dụng đất số BP 196832, thửa đất số 324, tờ bản đồ số 10,

diện tích: 245 m² (trong đó: 75 m² đất ở và 170 m² đất trồng cây lâu năm) do UBND huyện EH cấp cho bà Hoàng Thị Kim L đang được bà Hoàng Thị Kim L và ông Châu Tấn E thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện EH – BH để vay số tiền gốc là 80.000.000đ, thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày 26/6/2017, lãi suất 10,5%/năm theo đồng tín dụng số 5207-LAV-201702896 ngày 27/6/2017 và hợp đồng thế chấp ngày 03/4/2015. Thực tế, bà L vay số tiền trên từ ngày 07/4/2015 theo hợp đồng tín dụng số 5207LAV201501616 ngày 07/4/2015, nhưng do Ngân hàng có chương trình cho vay hạn mức hộ gia đình được áp dụng đối với các khách hàng vay là hộ gia đình, vay số tiền dưới 200.000.000đ. Cơ chế của chương trình này là khách hàng được vay tiền trong thời hạn 03 năm, hàng năm khách hàng vẫn phải trả lãi và gốc một lần rồi làm giấy nhận nợ và Ngân hàng sẽ cho vay lại. Việc vay lại này không phải làm lại hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng trong khi đó trong hợp đồng tín dụng vẫn đề thời hạn vay là 03 năm. Khi ký kết hợp đồng thế chấp thì ông E (chồng bà L) có mặt và ký tên vào hợp đồng thế chấp, sau đó ông E đã ủy quyền cho bà L được toàn quyền thế chấp tài sản trên để vay vốn tại Ngân hàng. Hiện nay bị đơn yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng và hủy GCN QSD đất số BP 196832 thì Ngân hàng đồng ý nhưng điều kiện là bà L phải thanh toán hết nợ gốc và nợ lãi cho Ngân hàng. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thì Ngân hàng đề nghị Tòa án buộc bà L phải thanh toán toàn bộ nợ gốc 80.000.000đ và lãi phát sinh từ ngày 26/6/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án cho Ngân hàng.

Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của UBND huyện EH là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Y A Êban trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Xuân T, bà Lê Thị C và bà Hoàng Thị Kim L được các bên tự nguyện lập, được UBND xã ĐY chứng thực theo đúng quy định của pháp luật, UBND huyện EH đã cấp GCN QSD đất số BP 196823 cho bà Hoàng Thị Kim L theo đúng trình tự thủ tục, đúng quy định của pháp luật, tại thời điểm được cấp GCN QSD diện tích đất trên không có tranh chấp, đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà L đã hoàn thành xong nghĩa vụ tại chính. Vì vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng thì tôi xác định thủ tục đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất số BP 196823 được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Do vậy, tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo pháp luật của UBND xã ĐY là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ksor Y B trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Lê Xuân T, bà Lê Thị C với bà Hoàng Thị Kim L được UBND xã ĐY công chứng theo đúng quy định của pháp luật và thỏa thuận của các bên. Khi công chứng thì có mặt đầy đủ các bên gồm vợ chồng ông T, bà C và bà L. Ngoài ra còn có ông M (lúc đó là Chấp hành viên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện EH) chứng kiến và tiến hành bàn giao giấy tờ. Tôi xác định dấu điểm chỉ tại mục “Bên A” trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/10/2009 giữa các bên là của ông T, bà C. Do vậy, tôi không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn. Tuy nhiên, nếu các đương sự tự thỏa thuận với nhau về việc đồng ý tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thì tôi không có ý kiến gì.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 25/8/2017 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Châu Tấn E trình bày:

Tôi và bà Hoàng Thị Kim L là vợ chồng, chúng tôi có đăng ký kết hôn tại phường G, thành phố NT, tỉnh Khánh Hòa. Tuy nhiên, trong quá trình bảo quản, cất giữ chúng tôi đã làm thất lạc mất Giấy đăng ký kết hôn (bị cháy). Trong quá trình chung sống, do bất đồng quan điểm nên tôi và bà L đã ly thân được 02 năm nay, khi ly thân chúng tôi đã tự thỏa thuận việc phân chia tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân, theo như thỏa thuận thì tôi đồng ý để lại toàn bộ tài sản chung cho bà L, tôi không lấy bất kỳ một tài sản nào. Nay bà L và gia đình bà C tranh chấp Quyền sử dụng đất số BP 196823 thì tôi có ý kiến như sau: Quyền sử dụng đất trên là tài sản của riêng bà L, tôi không liên quan gì đến tài sản này. Thực tế thì tài sản trên là tài sản do bà L có được do được Thi hành án một bản án có hiệu lực pháp luật khác từ bà C, sau khi được thi hành thì bà L đã làm tất cả các thủ tục để được đứng tên trên GCN QSD đất. Khi đó gia đình bà C rất khó khăn nên bà L đã cho gia đình bà C ở nhờ và có thỏa thuận là khi nào bà L bán đất thì bà C phải giao trả toàn bộ QSD đất và tài sản trên đất mà bà L đã được thi hành án. Sau này bà C lật lọng không chịu trả nên bà L mới phải khởi kiện ra Tòa.

Đối với việc bà L thế chấp QSD đất trên để vay 80.000.000đ tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – huyện EH – BH thì tôi có ký hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng cho bà L vay (vì khi đó chúng tôi còn sống chung với nhau) nhưng bà L vay để sử dụng vào mục đích cá nhân, không liên quan gì đến tôi nên tôi không có trách nhiệm phải trả nợ cùng với bà L. Tôi đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Ngày 08/9/2017 ông Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện EH – BH có đơn xin rút toàn bộ đơn yêu cầu độc lập.

Tại phiên hòa giải ngày 22/9/2017 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Châu Tấn E, đại diện theo pháp luật của UBND xã ĐY ông Y B Ksor có đơn xin vắng mặt, ông Nguyễn Bảo H vắng mặt không lý do lần thứ 2, các đương sự có mặt đề nghị Tòa án tiếp tục tiến hành phiên hòa giải. Tại phiên hòa giải nguyên đơn và bị đơn đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về những vấn đề sau: Các đương sự đồng ý tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên bán ông Lê Xuân T, bà Lê Thị C với bên mua là bà Hoàng Thị Kim L đã được UBND xã ĐY chứng thực ngày 14/8/2013, hủy GCN QSD đất số BP 196823 do UBND huyện EH cấp cho bà Hoàng Thị Kim L ngày 08/11/2013, thỏa thuận về tài sản đang tranh chấp là QSD đất số BP 196823 và căn nhà gỗ, mái lợp ngói (diện tích 50 m²) và thỏa thuận về giá trị toàn bộ tài sản đang tranh chấp là 60.000.000đ, đồng thời các đương sự yêu cầu Tòa án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản vì hiện trạng tài sản đang tranh chấp không có gì thay đổi so với thời điểm các bên thỏa thuận thi hành án.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn phản tố và giữ nguyên những nội dung đã thỏa thuận được tại phiên hòa giải ngày 22/9/2017.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến ngày xét xử vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự, đưa vụ án ra xét xử đúng hạn luật định, thủ tục mở phiên tòa đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh EH – BH và công nhận thỏa thuận của các đương sự về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ bên bán ông Lê Xuân T, bà Lê Thị C với bên mua bà Hoàng Thị Kim L, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 196823, ông Lê Xuân T, bà Lê Thị C phải thanh toán cho bà L tổng số tiền 56.790.000đ (bao gồm cả tiền trượt giá), bà L phải thanh toán cho bà C số tiền 2.500.000đ (chưa thanh toán hết) và tiền trượt giá của 2.500.000đ, tổng cộng bà L phải thanh toán cho bà C 3.210.000đ.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, đơn yêu phản tố của bị đơn và đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật nên vụ án được giải quyết theo trình tự sơ thẩm. Do yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị hủy GCN QSD đất nên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Về những người và cơ quan có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt và đây là phiên tòa lần thứ hai triệu tập hợp lệ nên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử vắng mặt họ là phù hợp với khoản 2 Điều 227 bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận về việc đồng ý tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên bán ông Lê Xuân T, bà Lê Thị C với bên mua là bà Hoàng Thị Kim L đã được UBND xã ĐY chứng thực ngày 14/8/2013, hủy GCN QSD đất số BP 196823 do UBND huyện EH cấp cho bà Hoàng Thị Kim L ngày 08/11/2013, thỏa thuận về tài sản đang tranh chấp là QSD đất số BP 196823 và căn nhà gỗ, mái lợp ngói (diện tích 50 m²) và giá trị toàn bộ tài sản đang tranh chấp là 60.000.000đ, đồng thời các đương sự yêu cầu Toàn án không tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản vì hiện trạng tài sản đang tranh chấp không có gì thay đổi so với thời điểm các bên thỏa thuận thi hành án. Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên căn cứ khoản 2 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 3 Bộ luật dân sự năm 2015 công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2013 giữa ông Lê Xuân T, bà Lê Thị C với bà Hoàng Thị Kim L là vô hiệu, hủy GCN QSD đất số BP 196823 do UBND huyện EH cấp cho bà Hoàng Thị Kim L ngày 08/11/2013, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 BLDS 2015, cụ thể: Do toàn bộ tài sản đang tranh chấp trên đang do bị đơn quản lý sử dụng và không có gì thay đổi so với thời điểm mua bán năm 2009 nên nguyên đơn không bàn giao tài sản cho bị đơn, bị đơn được quyền sử dụng thửa đất số 324, tờ bản đồ số 10, diện tích 245 m² và căn nhà gỗ, mái lợp ngói (diện tích 50 m²) và có nghĩa vụ phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền đã nhận của nguyên đơn là 44.250.000đ (gồm

36.250.000đ phải thi hành án cho nguyên đơn và 8.000.000đ đã nhận của nguyên đơn).

[2.2] Do hợp đồng vô hiệu và các đương sự thỏa thuận về giá trị tài sản đang tranh chấp là 60.000.000đ có sự tăng thêm so với thời điểm giao kết hợp đồng là 13.250.000đ, đồng thời nguyên đơn yêu cầu tòa án buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ phần giá trị tài sản theo giá thực tế hiện nay (tức là bao gồm cả phần giá trị tài sản tăng thêm) vì vậy, cần xét đến yếu tố lỗi của mỗi bên làm cho hợp đồng vô hiệu. Xét thấy, hợp đồng vô hiệu thì lỗi của bị đơn là không bàn giao tài sản cho nguyên đơn còn lỗi của nguyên đơn là chưa bàn giao đủ 2.500.000đ cho bị đơn bởi lẽ: Tại “Giấy trả tiền” đề ngày 04/12/2009 (Bút lục 05) có một dấu vân tay tại mục “Người nhận tiền” nhưng không ghi rõ dấu vân tay của ai, là dấu vân tay của ngón tay nào, mặt khác đây là giao dịch dân sự với người không biết chữ cần phải có ít nhất 02 người làm chứng ký tên xác nhận, nhưng trong “Giấy nhận tiền” ngày 04/12/2009 chỉ có một người tên “Hiếu” ký tên xác nhận và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn không cung cấp được địa chỉ của người tên “Hiếu” và cũng không yêu cầu Tòa án đưa người này tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng để chứng minh cho phần trình bày của mình thì coi như từ bỏ quyền chứng minh nên trình bày của nguyên đơn về việc thỏa thuận 2.500.000đ dùng làm chi phí cho nguyên đơn tách bìa và sang tên như nguyên đơn trình bày là không có căn cứ. Vì vậy, nguyên đơn phải trả cho bị đơn 2.500.000đ và giá trị trượt giá của số tiền này tương đương với 3.210.000đ (tiền trượt giá là 710.000đ) còn bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền $60.000.00 - 3.210.000đ = 56.790.000đ$ (bao gồm cả tiền đã nhận 44.250.000đ và tiền trượt giá 12.540.000đ).

[2.3] Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện EH – BH, mặc dù tại đơn yêu cầu độc lập ngày 20/7/2017 Ngân hàng yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng vay có thể chấp quyền sử dụng đất số BP 196823 và thu hồi nợ trước kỳ hạn đối với hợp đồng tín dụng số 5207-LAV-201702896 ngày 27/6/2017, buộc bà Hoàng Thị Kim L và ông Châu Tấn E phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 80.000.000đ và lãi phát sinh đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm vụ án nhưng đến ngày 08/9/2017, người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng là ông Vũ Ngọc C có đơn xin rút toàn bộ đơn yêu cầu độc lập. Xét thấy, việc rút toàn bộ yêu cầu nói trên là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng về yêu cầu hủy hợp đồng vay có thể chấp quyền sử dụng đất số BP 196823 do UBND huyện EH cấp cho bà Hoàng Thị Kim L ngày 08/11/2013 và thu hồi nợ trước kỳ hạn đối với hợp đồng tín dụng số 5207-LAV-201702896 ngày 27/6/2017 giữa bà Hoàng Thị Kim L, ông Châu Tấn E với

Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện EH – BH, buộc bà Hoàng Thị Kim L và ông Châu Tấn E phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 80.000.000đ và lãi phát sinh đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm vụ án. Nếu sau này Ngân hàng khởi kiện lại và thời hiệu khởi kiện vẫn còn thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[3.1] Nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim L phải chịu 150.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là $3.210.000 \times 5\% = 160.500\text{đ}$ nhưng không dưới 300.000đ nên bà L phải chịu 300.000 đồng. Được khấu trừ 500.000đ tạm ứng án phí đã nộp.

[3.2] Bị đơn ông Lê Xuân T, bà Lê Thị C phải chịu 150.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận là $56.790.000\text{đ} \times 5\% = 2.839.500\text{đ}$. Được khấu trừ 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp.

[3.3] Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện EH – BH không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 5, khoản 3 Điều 26, Điều 37, Điều 147, khoản 1 Điều 217, khoản 3 Điều 218, khoản 2 Điều 227, khoản 2 Điều 244, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 3, khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim L.
2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn ông Lê Xuân T, bà Lê Thị C.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/8/2013 giữa ông Lê Xuân T, bà Lê Thị C với bà Hoàng Thị Kim L là vô hiệu, hủy giá trị pháp lý của GCN QSD đất số BP 196823, thửa đất

số 324, tờ bản đồ số 10, diện tích 245 m² do UBND huyện EH cấp cho bà Hoàng Thị Kim L ngày 08/11/2013.

Buộc bị đơn ông Lê Xuân T, bà Lê Thị C phải trả cho bà Hoàng Thị Kim L số tiền 56.790.000đ. Áp dụng khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 để tính lãi suất khi thi hành án, khi đương sự có đơn yêu cầu.

3. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện EH – BH về việc yêu cầu hủy hợp đồng vay có thể chấp quyền sử dụng đất số BP 196823 và thu hồi nợ trước kỳ hạn đối với hợp đồng tín dụng số 5207-LAV-201702896 ngày 27/6/2017 giữa bà Hoàng Thị Kim L, ông Châu Tấn E với Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện EH – BH, buộc bà Hoàng Thị Kim L và ông Châu Tấn E phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc 80.000.000đ và lãi phát sinh đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm vụ án. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện EH – BH được quyền khởi kiện lại khi thời hiệu khởi kiện vẫn còn và sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có đơn yêu cầu.

[2] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[2.1] Nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim L phải chịu 150.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 300.000 đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Được khấu trừ 200.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0034747 ngày 10/10/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện EH, tỉnh Đắk Lắk và 300.000đ tạm ứng án phí theo biên lai số 0004418 ngày 18/7/2017 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk (do ông Nguyễn Đức D nộp thay). Bà L được hoàn trả lại 50.000 đồng.

[2.2] Bị đơn ông Lê Xuân T, bà Lê Thị C phải chịu 150.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 2.839.500đ án phí dân sự có giá ngạch. Được khấu trừ 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 0043016 ngày 21/4/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện EH, tỉnh Đắk Lắk. Ông T, bà C còn phải chịu 2.689.500 đồng.

[3.3] Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện EH – BH không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Được nhận lại 2.325.000đ đã nộp theo biên lai số AA/2016/0004420 ngày 20/7/2017 tại Cục thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Trường hợp đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được giao cho họ hoặc được niêm yết tại trụ sở UBND cấp xã nơi họ cư trú hoặc nơi có trụ sở trong trường hợp đương sự là cơ quan, tổ chức.

Nơi Nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- CCTHADS huyện EH;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Nguyễn Đình Triết

