

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG ANA
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 14/2019/DS-ST

Ngày 28 - 11 - 2019

*V/v tranh chấp liên quan đến tài
sản bị cưỡng chế thi hành án theo
quy định của pháp luật về thi
hành án dân sự.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG ANA, TỈNH ĐẮK LẮK**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Tuyên

Các hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Thế Chiến và bà Bùi Thị Thiềm

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Bảo Thụy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Ana.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhất - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019 tại hội trường Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 78/2019/TLST- DS ngày 08 tháng 7 năm 2019 về “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 38/2019/QĐXXST- DS ngày 08 tháng 11 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2019/QĐST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn H, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Đinh Thị Đ, sinh năm 1943.

Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Ngô Thị V, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt có đơn xin vắng mặt.

+ Ông Trần Văn H1, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

+ Bà Lê Thị T sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

+ Phòng giao dịch số 3, Ngân hàng H Việt Nam, Chi nhánh D

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh S – Trưởng Phòng giao dịch số 3 – Chi nhánh D, có mặt.

Địa chỉ: Thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

+ Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

Địa chỉ: thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Gia H2, - Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, vắng mặt, có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 10/6/2019 và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Trần Văn H trình bày: Vào ngày 28/7/2000 ông Trần Văn H được bà Đinh Thị Đ cho lô đất diện tích $(5m \times 25m) = 125 m^2$ nay là số xx đường N, TDP C, thị trấn B, huyện K. Khi tặng cho có viết giấy viết tay được khối trưởng khối 5, thị trấn B xác nhận. Thời điểm đó bà Đ chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi được cho đất ông H đã làm nhà cấp 4 diện tích $55m^2$ và ở cho đến nay.

Vào ngày 20/4/2007 bà Đ được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận QSD đất số AI 737597, thửa đất số 360, tờ bản đồ số 06, diện tích $304m^2$ (trong đó bao gồm cả phần đất đã tặng cho ông H).

Ngày 26/12/2011 bà Đ thế chấp quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho ông Trần Văn H1, bà Lê Thị T vay vốn tại Ngân hàng H Việt Nam. Do ông H1 bà T không trả được nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện vào năm 2014.

Ngày 15/5/2019 Chi cục thi hành án dân sự huyện K đã kê biên, xử lý tài sản của bà Đinh Thị Đ, trong đó có diện tích đất bà Đ đã tặng cho ông Trần Văn H ($125m^2$).

Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã ra Thông báo số 380/TB-CCTHADS ngày 17/5/2019 thông báo quyền khởi kiện cho ông Trần Văn H.

Ngày 10/6/2019 ông H đã có đơn khởi kiện tại TAND huyện Krông Ana yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Đ và ông Trần Văn H đối với diện tích $125m^2$ đất tại số nhà xx đường N, tổ dân phố C, thị trấn B, huyện K, Đắk Lắk. Tại đơn bổ sung đơn khởi kiện, ông Trần Văn H yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu một phần của Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa Ngân hàng H Việt Nam với bà Đinh Thị Đ về phần diện tích đã tặng cho ông ($125m^2$).

Bị đơn bà Đinh Thị Đ trình bày: Ngày 28/7/2000 bà cho con trai là ông Trần Văn H 01 lô đất diện tích $(5m \times 25m) = 125 m^2$ nay là số nhà xx đường N, tổ dân phố C, thị trấn B, huyện K, Đắk Lắk. Khi tặng cho có viết giấy viết tay được khối trưởng khối 5, thị trấn B xác nhận. Thời điểm đó bà chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi được cho đất ông H đã làm nhà cấp 4 diện tích khoảng $57m^2$ và ở cho đến nay.

Vào ngày 20/4/2007 bà Đ được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 737597, thửa đất số 360, tờ bản đồ số 06, diện tích $304m^2$ (bao gồm cả phần đất đã tặng cho ông H).

Ngày 26/12/2011 bà thế chấp quyền sử dụng đất để bảo lãnh cho ông Trần Văn H1, bà Lê Thị T vay vốn tại Ngân hàng H Việt Nam. Do ông H1 bà T không trả được nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện vào năm 2014.

Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 30/2014/QĐST-DS ngày 27/6/2014 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana đã công nhận sự thỏa thuận của các đương sự Ông Trần Văn H1, bà Lê Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Đ phải trả nợ cho Ngân hàng H số tiền nợ gốc 200.000.000đ và tiền lãi là 36.632.000đ (tính đến ngày 19/6/2014), tiếp tục tính lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến ngày trả xong nợ.

Ngày 15/5/2019 Chi cục thi hành án dân sự huyện K đã kê biên, xử lý tài sản của bà, trong đó có diện tích đất bà đã tặng cho ông H.

Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã ra Thông báo số 380/TB-CCTHADS ngày 17/5/2019 thông báo quyền khởi kiện cho những người liên quan.

Nay ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Đ và ông Trần Văn H đối với diện tích 125m² đất tại số nhà xx đường N, tổ dân phố C, thị trấn B, huyện K, Đắk Lắk. Ý kiến của bà đồng ý Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho giữa bà với ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1, bà Lê Thị T trình bày: Vào ngày 29/3/2013 vợ chồng ông bà vay của Quỹ tín dụng H nay là Ngân hàng H – Phòng giao dịch số 3 số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), thời hạn vay là 01 năm, thời hạn trả nợ là ngày 29/3/2014. Do vợ chồng ông bà không trả được nợ nên Ngân hàng khởi kiện.

Tòa án nhân dân huyện Krông Ana đã giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 30/2014/QĐST-DS ngày 27/6/2014. Theo đó vợ chồng ông bà và mẹ ông H1 là bà Đinh Thị Đ (là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan) phải trả cho Ngân hàng H số tiền nợ gốc là 200.000.000đ và tiền lãi tính đến ngày 19/6/2014 là 39.632.000đ, thời hạn trả nợ là ngày 19/8/2014. Tiếp tục tính lãi từ ngày 20/6/2014 theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến ngày trả hết nợ cho Ngân hàng.

Để bảo đảm cho khoản vay trên mẹ ông H1 là bà Đinh Thị Đ đứng ra bảo lãnh bằng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết ngày 26/12/2011, được công chứng tại Văn phòng công chứng P. Tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 304m², thửa số 360, tờ bản đồ số 06, thị trấn B, huyện K. Trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 100m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 737597 do UBND huyện K cấp ngày 20/4/2007 mang tên chủ sử dụng đất là bà Đinh Thị Đ.

Quá trình thi hành quyết định của Tòa án vợ chồng ông H1, bà T mới trả cho ngân hàng được 35.000.000đ nợ gốc.

Ngày 15/5/2019 Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã kê biên tài sản của gia đình ông bà để thi hành án. Trên phần đất mang tên bà Đinh Thị Đ có căn nhà của anh trai ông H1 là ông Trần Văn H, bà Ngô Thị V (trước đây bà Đ có tặng cho ông Trần Văn H diện tích đất là 125m² vào năm 2000, hai bên chỉ làm giấy viết tay, chưa làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo pháp luật, vợ chồng ông H đã làm nhà xây cấp 4 trên phần đất đó và ở cho đến nay).

Ngày 17/5/2019 Chi cục Thi hành án đã ra thông báo số 380/TB-CCTHADS thông báo về quyền khởi kiện. Ngày 08/7/2019 Tòa án nhân dân huyện Krông Ana có Thông báo số 78/TB-TLVA thông báo về việc ông Trần Văn H khởi kiện bà Đinh Thị Đ, đề nghị Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị Đ tặng cho ông Trần Văn H diện tích đất 125m².

Quan điểm của ông H1, bà T đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, cho ông bà thêm thời gian để thu xếp trả nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng H - người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thanh S trình bày:

Vào ngày 29/3/2013 vợ chồng bà Lê Thị T ông Trần Văn H1 ký hợp đồng tín dụng số TC30120497 vay của Ngân hàng H – Phòng giao dịch số 3 để vay số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), thời hạn vay là 1 năm, lãi suất vay là 1.25% tháng (lãi suất thả nổi), ngày đến hạn trả nợ là 29/3/2014.

Để bảo đảm cho khoản vay trên, bà Đinh Thị Đ là mẹ đẻ ông Trần Văn H1 đã sử dụng tài sản riêng là quyền sử dụng đất diện tích 304m², thửa số 360, tờ bản đồ số 6, địa chỉ đất: thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (theo GCNQSD đất số AI737597 do UBND huyện K cấp ngày 20/4/2007 cho bà Đinh Thị Đ) để bảo lãnh cho món vay của vợ chồng ông H1, bà T. Hợp đồng thế chấp tài sản số TC444/011/PGD03 ngày 26/12/2011, được công chứng tại Văn phòng công chứng P. Tài sản gắn liền trên đất có căn nhà cấp 4 diện tích 100m².

Quá hạn trả nợ, ông H1 bà T không trả được nợ, đầu năm 2014 Ngân hàng khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện Krông Ana giải quyết tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 30/2014/QĐST-DS ngày 27/6/2014. Theo đó bà Lê Thị T ông Trần Văn H1 và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Đ có trách nhiệm trả cho Ngân hàng H (phòng giao dịch số 3) số tiền 239.632.000đ trong đó nợ gốc là 200.000.000đ và tiền lãi tính đến ngày 19/6/2014 39.632.000đ, thời hạn trả nợ là ngày 19/8/2014. Tiếp tục tính lãi từ ngày 20/6/2014 theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến ngày trả hết nợ cho ngân hàng.

Tính đến ngày 02/8/2019 ông H1, bà T còn nợ của ngân hàng nợ gốc là 165.000.000đ và tiền lãi là 240.359.748đ.

Quá trình kê biên tài sản để thi hành án được biết quyền sử dụng đất diện tích 304m² của bà Đinh Thị Đ đã thế chấp cho Ngân hàng bao gồm cả phần diện tích đất bà Đ đã tặng cho ông Trần Văn H là 125m². Nay ông H khởi kiện đề nghị công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp tài sản số TC444/011/PGD03 ngày 26/12/2011 là vô hiệu đối với phần diện tích đất đã được bà Đ tặng cho ông H.

Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H bởi lẽ:

Một là hợp đồng tặng cho này chỉ là thỏa thuận giữa hai người thân trong gia đình, không được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSD đất.

Hai là phần diện tích đất bà Đ đã tặng cho ông H thuộc thửa đất bà Đ đã thế chấp cho phòng giao dịch số 3 – Ngân hàng H, việc thế chấp đã được công chứng tại văn phòng Công chứng P và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng quy định của pháp luật. Việc tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp vô hiệu và công nhận hợp đồng tặng cho sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi chính đáng của ngân hàng.

Chi cục thi hành án dân sự huyện K, người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Gia H trình bày: Theo đơn yêu cầu của Ngân hàng H yêu cầu thi hành án quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 30/2014/QĐST-DS ngày 27/6/2014 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana. Chi cục trưởng Chi cục thi hành án dân sự huyện K đã ra Quyết định thi hành án số 68/QĐ-CCTHADS ngày 25/10/2018. Ngày 02/5/2019 Chi cục thi hành án dân sự huyện K đã ra quyết định cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 09/QĐ-CCTHADS. Ngày 15/5/2019 chi cục thi hành án đã kê biên tài sản của bà Đinh Thị Đ để thi hành án, quá trình kê biên xác định diện tích đất 304m² của bà Đinh Thị Đ đã thế chấp cho Ngân hàng H bao gồm cả diện tích đất 125m² mà bà Đ đã tặng cho con là ông Trần Văn H vào ngày 28/7/2000, ông H đã xây dựng căn nhà cấp 4 và ở ổn định đến nay.

Ngày 17/5/2019 Chi cục thi hành án dân sự đã ra thông báo số 380/TB-CCTHADS thông báo quyền khởi kiện cho những người có quyền lợi liên quan. Ông Trần Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 125m² giữa bà Đinh Thị Đ và ông Trần Văn H. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa đại diện VKSND huyện Krông Ana phát biểu ý kiến:

Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự*”. Bị đơn cư trú tại huyện K nên Tòa án nhân dân huyện Krông Ana thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 12 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Tòa án đã đưa vụ án ra xét xử trong thời hạn luật định, đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về tư cách tham gia tố tụng: Xác định đúng tư cách đương sự quy định tại Điều 68 BLTTDS. Về thu thập chứng cứ Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ đúng theo quy định tại Điều 97 BLTTDS.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của đương sự.

Việc tuân thủ pháp luật tố tụng của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các điều 691, 692, 693, 696; 697 của Bộ luật dân sự 1995; khoản 1 Điều 30 luật đất đai năm 1993 đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bác yêu cầu của ông Trần Văn H đối với yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản số TC444/011/PGD03 ngày 26/12/2011 được ký kết giữa bà Đinh Thị Đ người thế chấp, người vay Trần Văn H1, Lê Thị T và bên nhận thế chấp là Ngân hàng H.

Bác yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 28/7/2000 giữa bà Đinh Thị Đ và ông Trần Văn H.

- Khi xử lý tài sản để thi hành án, cơ quan thi hành án thanh toán cho vợ

chồng ông H, bà V giá trị căn nhà và các tài sản gắn liền trên đất theo quy định của pháp luật.

Buộc nguyên đơn phải chịu án phí DSST và các chi phí tố tụng khác theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong H sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp:

Người có quyền lợi liên quan bà Ngô Thị V, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Nguyên đơn ông Trần Văn H yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích đất 125m², giữa bà Đinh Thị Đ và ông Trần Văn H được lập ngày 28/7/2000, diện tích đất này đã được bà Đinh Thị Đ thế chấp tại Ngân hàng H, hiện tài sản bị kê biên cưỡng chế thi hành án và yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số TC444/011/PGD03 ngày 26/12/2011 được ký kết giữa bà Đinh Thị Đ, ông Trần Văn H1, bà Lê Thị T với ngân hàng H là hợp đồng vô hiệu đối với phần diện tích đất bà Đ đã tặng cho ông H.

Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp liên quan đến tài sản bị cưỡng chế thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự” quy định tại khoản 12 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn cư trú tại thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Krông Ana thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa người tặng cho bà Đinh Thị Đ và người được tặng cho ông Trần Văn H được lập ngày 28/7/2000 bằng giấy viết tay, có xác nhận của khối trưởng khối 5 (nay là tổ dân phố A), thị trấn B, huyện K và tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp tài sản và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số TC444/011/PGD03 ngày 26/12/2011 là hợp đồng vô hiệu đối với phần diện tích đất bà Đ đã tặng cho ông H nói trên.

[2.1] Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày ngày 28/7/2000 giữa bà Đ và ông H thấy rằng, tại thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất, bà Đ chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà Đ cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ về việc được Nhà nước giao đất, do đó bà chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất nên chưa có các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Tại thời điểm tặng cho quyền sử dụng đất cho ông H, bà Đ chưa đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai năm 1993 và Bộ luật dân sự năm 1995.

Điều 30 của luật đất đai năm 1993 quy định “Không được chuyển quyền sử dụng đất trong các trường hợp sau đây:

1. Đất sử dụng không có giấy tờ hợp pháp...”

Tại Điều 693 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định “Hộ gia đình, cá nhân có quyền chuyển quyền sử dụng đất cho người khác khi có đủ các điều kiện sau đây:

1. Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật về đất đai;

2. ...”

Mặc dù, việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa các bên được lập thành văn bản nhưng không được chứng thực tại UBND cấp có thẩm quyền và chưa đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định tại các Điều 691, 692 của Bộ luật dân sự năm 1995 nên việc tặng cho quyền sử dụng đất trên không có hiệu lực pháp luật.

Sau khi bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thế chấp để bảo đảm cho ông H1, bà T vay vốn Ngân hàng, ông H biết nhưng không có ý kiến, phản đối gì.

Từ những phân tích nêu trên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Văn H, cần tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 28/7/2000 giữa người tặng cho bà Đinh Thị Đ và người được tặng cho ông Trần Văn H là hợp đồng vô hiệu.

[2.2] Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu một phần đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của người thứ ba số TC444/011/PGD03 ngày 26/12/2011 được ký kết giữa bên nhận thế chấp là Quỹ tín dụng H (nay là Ngân hàng H Việt Nam), bên thế chấp bà Đinh Thị Đ, bên vay vốn là ông Trần Văn H1, bà Lê Thị T thấy rằng việc các bên đương sự ký hợp đồng thế chấp nói trên hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc, hoàn toàn có năng lực hành vi dân sự, về hình thức hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng P và được đăng ký thế chấp tại văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện K đúng quy định của pháp luật, quy định tại các điều 342, 343 của Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 12 của nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 về giao dịch bảo đảm. Do ông H1, bà T và bà Đ vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp tài sản nên Ngân hàng đã khởi kiện, ngày 27/6/2014 Tòa án nhân dân huyện Krông Ana đã ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 30/2014/QĐST-DS, nhưng bà T ông H1 và bà Đ không tự nguyện thi hành quyết định trên. Ngày 15/5/2019 Chi cục thi hành án dân sự huyện K kê biên tài sản để thi hành án. Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H về yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp tài sản số TC444/011/PGD03 ngày 26/12/2011 là hợp đồng vô hiệu.

[2.3] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Đ và ông H bị tuyên bố vô hiệu, xét thấy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa

bà Đ và ông H là hợp đồng đơn vụ, nên bà Đ không phải trả lại cho ông H tài sản gì. Đối với phần diện tích đất bà Đ đã tặng cho ông H hiện đang bị kê biên thi hành án theo quy định của pháp luật về thi hành án dân sự nên không đặt vấn đề ông H phải trả lại đất cho bà Đ, mà được xử lý theo các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

Trên phần diện tích đất 113m² ông H đã làm nhà xây cấp 4 diện tích 57m², và công trình xây dựng như tường rào, cổng và một cây lộc vừng trên đất là các tài sản của vợ chồng ông H tạo lập. Khi xử lý tài sản để thi hành án, cơ quan thi hành án thanh toán cho vợ chồng ông Trần Văn H, bà Ngô Thị V giá trị căn nhà và các tài sản gắn liền trên đất theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá: Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 và Điều 166 BLTTDS.

Nguyên đơn phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000đ.

[5] Về án phí: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Nguyên đơn phải chịu án phí DSST số tiền là 300.000đ được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 12 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; Điều 166; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 691, 692, 693, 696; 697 của Bộ luật dân sự 1995; khoản 1 Điều 30 luật đất đai năm 1993; các điều 342, 343 Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 12 của nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của chính phủ về giao dịch bảo đảm; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

1/ Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H.

Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 28/7/2000 giữa bà Đinh Thị Đ và ông Trần Văn H là hợp đồng vô hiệu.

Khi xử lý tài sản để thi hành án, Cơ quan thi hành án thanh toán cho vợ chồng ông Trần Văn H, bà Ngô Thị V giá trị căn nhà và các tài sản gắn liền trên đất theo quy định của pháp luật.

- Bác yêu cầu của ông Trần Văn H về yêu cầu tuyên bố một phần hợp đồng thế chấp tài sản số TC444/011/PGD03 ngày 26/12/2011 được ký kết giữa bà Đinh Thị Đ người thế chấp, người vay Trần Văn H1, Lê Thị T với bên nhận thế chấp là Ngân hàng H là hợp đồng vô hiệu.

2/ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản: Ông Trần Văn H phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000đ (đã nộp và chi phí xong).

3/ Về án phí:

- Ông Trần Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000^d (*Ba trăm nghìn đồng*) được khấu trừ tại biên lai số 9439 ngày 01 tháng 07 năm 2019 đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

Đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Các đương sự;
- Lưu H sơ vụ án;
- Lưu VT.

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

(Đã ký)

Nguyễn Đình Tuyên