

Bản án số: 08/2024/DS-ST

Ngày: 15/05/2024

V/v tranh chấp hợp đồng tín dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÒA BÌNH, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Huỳnh Tài E.
2. Ông Võ Tấn Phước

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Nhị Hà, Thư ký Toà án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Bình tham gia phiên tòa:
Ông Văn Hữu Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 05 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 67/2019/TLST - DS ngày 25 tháng 04 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng tín dụng*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 50/2023/QĐXX- ST ngày 06 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam.

Địa chỉ: số 18, Trần Hữu Dục, khu đô thị Mỹ Đình I, quận Từ Liêm, T phố Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Ngọc Khánh, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hán Chương, chức vụ: Trưởng phòng kế hoạch và kinh doanh Agribank chi nhánh huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

*** Bị đơn:** Ông Đoàn Văn X, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Ấp thị trấn B, thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà H, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp thị trấn B, thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

2. Bà Trần Thị Kim N, sinh năm 1975 và ông H1

Địa chỉ: Ấp 21, xã Minh Diệu, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

3. Ông Huỳnh Văn Q, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Ấp 21, xã Minh Diệu, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

4. Ông Trần Văn T1, sinh năm: 1980

Địa chỉ: Ấp 21, xã Minh Diệu, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

5. Ông Đoàn Văn M, sinh năm: 1956 và bà Trần Thị Nhu

Cùng địa chỉ: Ấp An T, xã Vĩnh Mỹ B, Huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu

6. Ông Phạm Hoàng B, sinh năm: 1961

Địa chỉ: Ấp 21, xã Minh Diệu, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

7. Bà Lê Thúy E, sinh năm: 1980

Địa chỉ: Ấp 21, xã Minh Diệu, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

8. Ông Đoàn Văn Phương và bà Nguyễn Thị Áú

Cùng địa chỉ: ấp thị trấn B, thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

9. Ông Ngô Minh T, sinh năm: 1975

Địa chỉ: Ấp 21, xã Minh Diệu, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu

10. Ông Huỳnh Trọng Hiếu và bà Cù Thị Thu Phương

Địa chỉ: Ấp 21, xã Minh Diệu, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu

11. Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm: 1972

Địa chỉ: Ấp thị trấn B, thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

12. Bà Trịnh Thị C

13. Ông Phạm Trọng Duy

14. Bà Phạm Thị Lệ Huyền

15. Bà Đoàn Kiều Trang

16. Bà Trần Khả Hân

17. Trần Đoàn Khả Vy

18. Bà Huỳnh Ngọc Hường

19. Bà Nguyễn Ngọc Chân

20. Bà Trần Ngọc Yến Nhi

21. Ông Trần Quốc Nam

22. Nguyễn Ngọc Chân

Cùng địa chỉ: Ấp 21, xã Minh Diệu, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu

(Đại diện của nguyên đơn ông Trần Hán Chương có mặt; Bị đơn – ông Đoàn Văn X; Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan ông Phạm Hoàng B, ông Huỳnh Trọng Hiếu, ông Trần Văn T1, bà Bà Lê Thúy E có mặt còn tất cả những người còn lại vắng mặt không rõ lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – ông Trần Hán Chương trình bày: Ngày 17 tháng 02 năm 2017, Ông: Đoàn Văn X, sinh năm 1971 đại diện hộ gia đình ngụ tại ấp thị trấn B, thị trấn Hòa Bình, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu đã đến Agribank chi nhánh huyện Hòa Bình Bạc Liêu xin vay vốn và được Agribank đồng ý giải quyết cho vay thể hiện tại Hợp đồng tín dụng số: 7203-LAV-202001507 ngày 17 tháng 02 năm 2017 đã ký giữa Agribank chi nhánh huyện Hòa Bình Bạc Liêu với ông: Đoàn Văn X, sinh năm 1971 và người có quyền lợi liên quan.

Thời hạn cho vay: 12 tháng từ ngày 17/02/2017 đến hết ngày 17/02/2018.

Mục đích vay vốn: Kinh doanh mua bán tôm giống.

Dư nợ cấp tín dụng: 800.000.000 đồng. (Bằng chữ: Tám trăm triệu đồng).

Biện pháp đảm bảo

Căn cứ vào các hợp đồng bảo đảm tiền vay số:

- Hợp đồng thế chấp QSDĐ số: 17022017/01KD/HĐTC ngày 17/02/2017 có đăng ký giao dịch đảm bảo tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hòa Bình

- Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ số: 01082017/38CN/HĐTC ngày 01/08/2017.

- Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ số: 17042018/01CN/HĐTC ngày 17/04/2018.

- Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ số: 4309/HĐTCBS ngày 23/08/2019.

- Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ số: 24409/HĐTCBS ngày 18/05/2020.

Tài sản thế chấp gồm:

- Giấy chứng nhận QSDĐ số: BL680192 do UBND huyện Hòa Bình 30/10/2012 do ông Đoàn Văn X sinh năm 1971 đứng tên, diện tích: 10.185m²; mục đích sử dụng: Trồng lúa. Giá trị tài sản thế chấp: 427.770.000 đồng.

- Giấy chứng nhận QSDĐ số: BP345571 do UBND huyện Hòa Bình cấp ngày 07/10/2013 do ông Đoàn Văn X sinh năm 1971 đứng tên, diện tích: 1.905,3m²; mục đích sử dụng: Đất ở, trồng cây lâu năm. Giá trị tài sản thế chấp: 752.636.500 đồng.

Tính đến hết ngày 19/10/2021 tổng dư nợ của ông Đoàn Văn X tạm tính là: 956.912.438 đồng (trong đó: nợ gốc 800.000.000 đồng, nợ lãi tạm tính: 156.912.438 đồng)

N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Hòa Bình Bạc Liêu đã nhiều lần liên hệ qua điện thoại với ông Đoàn Văn X để thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên theo hợp đồng tín dụng số: 7203-LAV-202001507 ngày 17 tháng 02 năm 2017, yêu cầu ông Đoàn Văn X và những người có nghĩa vụ liên quan thực hiện theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17022017/01KD/HĐTC ngày 17/02/2017; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ số: 01082017/38CN/HĐTC ngày 01/08/2017; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế

chấp QSDĐ số: 17042018/01CN/HĐTC ngày 17/04/2018; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ số: 4309/HĐTCBS ngày 23/08/2019; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ số: 24409/HĐTCBS ngày 18/05/2020.

Tuy nhiên, tính đến nay, ông Đoàn Văn X và những người có nghĩa vụ liên quan vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả toàn bộ nợ gốc, nợ lãi cho Agribank, liên tiếp vi phạm nghĩa vụ đã cam kết với Agribank, cố tình không hợp tác, không thực hiện nghĩa vụ trả nợ, không phối hợp xử lý tài sản bảo đảm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Agribank gây khó khăn lớn cho công tác thu hồi vốn của Nhà nước và quá trình xử lý, thu hồi nợ của Agribank.

Căn cứ nội dung nêu trên, Agribank thông qua Agribank chi nhánh huyện Hòa Bình Bạc Liêu yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình như sau:

1. Ông: Đoàn Văn X và những người có nghĩa vụ liên quan phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Agribank toàn bộ số tiền tạm tính (do nợ lãi vẫn tiếp tục phát sinh) đến hết ngày 19/10/2021 là: 956.912.438 đồng (*Bằng chữ: Chín trăm năm mươi sáu triệu, chín trăm mười hai ngàn, bốn trăm ba mươi tám đồng*), trong đó:

- Nợ gốc: 800.000.000 đồng

- Nợ lãi tạm tính: 156.912.438 đồng

2. Ông: Đoàn Văn X và những người có nghĩa vụ liên quan phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 7203-LAV-202001507 ngày 17 tháng 02 năm 2017, kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án cho đến ngày thực tế ông Đoàn Văn X và những người có nghĩa vụ liên quan trả hết nợ gốc cho Agribank.

3. Trường hợp ông Đoàn Văn X và những người có nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số: 7203-LAV-202001507 ngày 17 tháng 02 năm 2017 cho Agribank thì yêu cầu Tòa xử lý tài sản đảm bảo mà ông Đoàn Văn X đã thế chấp tại Agribank là Giấy chứng nhận QSDĐ số:

+ Giấy chứng nhận QSDĐ số: BL 680192 do UBND huyện Hòa Bình cấp ngày 30/10/2012 do ông Đoàn Văn X sinh năm 1971 đứng tên, diện tích: 10.185m²; Tờ bản đồ số 09 gồm đất: Trồng lúa 10.185m² (thửa số 888).

+ Giấy chứng nhận QSDĐ số: BP345571 do UBND huyện Hòa Bình cấp ngày 07/10/2013 do ông Đoàn Văn X sinh năm 1971 đứng tên, diện tích: 1.905,3m²; Tờ bản đồ số 10 gồm các loại đất: Đất ở: 100 m² (thửa số 2090); Đất trồng cây lâu năm 1.805,3 m² (thửa số 2090).

Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17022017/01KD/HĐTC ngày 17/02/2017; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ số: 01082017/38CN/HĐTC ngày 01/08/2017; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ số: 17042018/01CN/HĐTC ngày 17/04/2018; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ số: 4309/HĐTCBS ngày 23/08/2019; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ số: 24409/HĐTCBS ngày 18/05/2020 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

* *Đối với bị đơn là ông Đoàn Văn X:* Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt theo quy định của pháp luật các văn bản tố tụng yêu cầu ông Đoàn Văn X cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình trước yêu cầu khởi kiện của N

hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam, nhưng ông Đoàn Văn X không cung cấp, cũng không có ý kiến bằng văn bản là đã từ bỏ quyền lợi của mình thông qua việc không tham gia tố tụng theo triệu tập của Tòa án. Vì vậy, Tòa án căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết.

** Đối với Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan là bà H:* Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tổng đạt theo quy định của pháp luật các văn bản tố tụng yêu cầu bà H cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình trước yêu cầu khởi kiện của N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam, nhưng bà H không cung cấp, cũng không có ý kiến bằng văn bản là đã từ bỏ quyền lợi của mình thông qua việc không tham gia tố tụng theo triệu tập của Tòa án. Vì vậy, Tòa án căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan là ông Phạm Hoàng B trình bày: Vào ngày 16/07/2018 ông có nhận chuyển nhượng 10m ngang đất với giá 150.000.000 đồng đất tọa lạc tại ấp 21, xã Minh Diệu, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu của vợ chồng ông Đoàn Văn X, khi nhận chuyển nhượng đất hai bên có làm giấy tờ giấy tay và có trưởng ấp là ông Tăng Minh Hận là ký xác nhận; có vợ chồng tôi và vợ chồng ông X ngoài ra còn có người làm chứng là ông Đoàn Văn Thương; Huỳnh Thanh Liêm, Huỳnh Ngọc Hường. Khi giao dịch nhận chuyển nhượng thì giao dịch trực tiếp với cả hai vợ chồng ông X và ông đã trả hết số tiền 140.000.000 đồng còn 10.000.000 đồng dần lại khi nào làm xong giấy tờ sẽ trả đủ. Sau khi bán đất cho ông thì vợ chồng ông X bàn giao luôn và ông đã cất nhà kiên cố từ năm 2018. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông X xong thì ông chưa tách QSD dụng đất, ông nhiều lần có đến yêu cầu ông Đoàn Văn X chuyển tên qua ông nhưng vợ chồng ông X cứ hứa lần và kéo dài cho đến nay. Nay N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Hòa Bình yêu cầu ông Đoàn Văn X và những người liên quan phải có nghĩa vụ trả cho N hàng toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 19/10/2021 là 956.912.438 đồng trong trường hợp không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì yêu cầu tòa án xử lý tài sản đảm bảo trong đó có phần diện tích đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông X vậy thì ông không đồng ý yêu cầu của N hàng vì phần đất mà ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông X là hợp pháp, ông cũng đã cất nhà kiên cố vì vậy ông yêu cầu vợ chồng ông X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông chuộc bằng khoán từ N hàng để chuyển tên qua cho ông, ngoài ra ông không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan là ông Đoàn Văn M trình bày: Vào ngày 15/03/2018 ông có nhận chuyển nhượng 7m ngang đất với giá 68.600.000 đồng đất tọa lạc tại ấp 21, xã Minh Diệu, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu của vợ chồng ông Đoàn Văn X. Khi nhận chuyển nhượng đất hai bên có làm giấy tờ giấy tay và có trưởng ấp là ông Tăng Minh Hận là ký xác nhận; có vợ chồng tôi và vợ chồng ông X ngoài ra còn có người làm chứng là ông Nguyễn Hồng Gia, Trần Văn Lộc. Khi giao dịch nhận chuyển nhượng thì giao dịch trực tiếp với cả hai vợ chồng ông X và ông đã trả hết số tiền 58.600.000 đồng còn 10.000.000 đồng dần lại khi nào làm xong giấy tờ sẽ trả đủ. Sau khi bán đất cho ông thì vợ chồng ông X bàn giao luôn và hiện nay ông đã cất nhà để ở. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông X xong thì ông chưa tách QSD dụng đất, ông nhiều lần có đến yêu cầu ông Đoàn Văn X chuyển tên qua ông nhưng vợ chồng ông X cứ hứa lần và kéo

dài cho đến nay. Khi ông nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông X thì ông không biết đất trước. Nay N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Hòa Bình yêu cầu ông Đoàn Văn X và những người liên quan phải có nghĩa vụ trả cho N hàng toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 19/10/2021 là 956.912.438 đồng trong trường hợp không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì yêu cầu tòa án xử lý tài sản đảm bảo trong đó có phần diện tích đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông X vậy thì ông không đồng ý yêu cầu của N hàng vì phần đất mà ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông X là hợp pháp, ông cũng đã cất nhà kiên cố vì vậy ông yêu cầu vợ chồng ông X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông chuộc bằng khoán từ N hàng để chuyển tên qua cho ông, ngoài ra ông không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan là ông Phạm Hoàng B trình bày: Vào ngày 16/07/2018 ông có nhận chuyển nhượng 10m ngang đất với giá 150.000.000 đồng đất tọa lạc tại ấp 21, xã Minh Diệu, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu của vợ chồng ông Đoàn Văn X. Khi nhận chuyển nhượng đất hai bên có làm giấy tờ giấy tay và có trưởng ấp là ông Tăng Minh Hận là ký xác nhận; có vợ chồng tôi và vợ chồng ông X ngoài ra còn có người làm chứng là ông Đoàn Văn Thương; Huỳnh Thanh Liêm, Huỳnh Ngọc Hưởng. Khi giao dịch nhận chuyển nhượng thì giao dịch trực tiếp với cả hai vợ chồng ông X và ông đã trả hết số tiền 140.000.000 đồng còn 10.000.000 đồng dần lại khi nào làm xong giấy tờ sẽ trả đủ. Sau khi bán đất cho ông thì vợ chồng ông X bàn giao luôn và hiện nay ông đã cất nhà để ở. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông X xong thì ông chưa tách QSD dụng đất, ông nhiều lần có đến yêu cầu ông Đoàn Văn X chuyển tên qua ông nhưng vợ chồng ông X cứ hứa lần và kéo dài cho đến nay. Nay N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Hòa Bình yêu cầu ông Đoàn Văn X và những người liên quan phải có nghĩa vụ trả cho N hàng toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 19/10/2021 là 956.912.438 đồng trong trường hợp không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì yêu cầu tòa án xử lý tài sản đảm bảo trong đó có phần diện tích đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông X vậy thì ông không đồng ý yêu cầu của N hàng vì phần đất mà ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông X là hợp pháp, ông cũng đã cất nhà kiên cố vì vậy ông yêu cầu vợ chồng ông X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông chuộc bằng khoán từ N hàng để chuyển tên qua cho ông, ngoài ra ông không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan là ông Trần Văn T1 trình bày: Vào ngày 20/04/2018 ông có nhận chuyển nhượng 04m ngang đất với giá 44.000.000 đồng đất tọa lạc tại ấp 21, xã Minh Diệu, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu của vợ chồng ông Đoàn Văn X. Khi nhận chuyển nhượng đất hai bên có làm giấy tờ giấy tay và có trưởng ấp là ông Tăng Minh Hận là ký xác nhận; có vợ chồng tôi và vợ chồng ông X ngoài ra còn có người làm chứng là ông Đoàn Văn M; Lê Văn Cừ. Khi giao dịch nhận chuyển nhượng thì giao dịch trực tiếp với cả hai vợ chồng ông X và ông đã trả hết số tiền 40.000.000 đồng còn 4.000.000 đồng dần lại khi nào làm xong giấy tờ sẽ trả đủ. Sau khi bán đất cho ông thì vợ chồng ông X bàn giao luôn và hiện nay ông đã cất nhà để ở. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông X xong thì ông chưa tách QSD dụng đất, ông nhiều lần có đến yêu cầu ông Đoàn Văn X chuyển tên qua ông nhưng vợ chồng ông X cứ hứa lần và kéo dài

cho đến nay. Nay N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Hòa Bình yêu cầu ông Đoàn Văn X và những người liên quan phải có nghĩa vụ trả cho N hàng toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 19/10/2021 là 956.912.438 đồng trong trường hợp không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì yêu cầu tòa án xử lý tài sản đảm bảo trong đó có phần diện tích đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông X vậy thì ông không đồng ý yêu cầu của N hàng vì phần đất mà ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông X là hợp pháp, ông cũng đã cất nhà kiên cố vì vậy ông yêu cầu vợ chồng ông X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông chuộc bằng khoản từ N hàng để chuyển tên qua cho ông, ngoài ra ông không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan là ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E trình bày: Vào ngày 02/07/2018 ông bà có nhận chuyển nhượng 9,4m ngang đất với giá 100.000.000 đồng đất tọa lạc tại ấp 21, xã Minh Diệu, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu của vợ chồng ông Đoàn Văn X. Khi nhận chuyển nhượng đất hai bên có làm giấy tờ giấy tay và có trưởng ấp là ông Tăng Minh Hận là ký xác nhận; có vợ chồng ông bà và vợ chồng ông X. Khi giao dịch nhận chuyển nhượng thì giao dịch trực tiếp với cả hai vợ chồng ông X và ông đã trả hết số tiền 90.000.000 đồng còn 10.000.000 đồng dần lại khi nào làm xong giấy tờ sẽ trả đủ. Sau khi bán đất cho ông bà thì vợ chồng ông X bàn giao luôn và hiện nay ông bà đã cất nhà để ở. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông X xong thì ông bà chưa tách QSD dụng đất, ông bà nhiều lần có đến yêu cầu ông Đoàn Văn X chuyển tên qua ông bà nhưng vợ chồng ông X cứ hứa lằn và kéo dài cho đến nay. Nay N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Hòa Bình yêu cầu ông Đoàn Văn X và những người liên quan phải có nghĩa vụ trả cho N hàng toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 19/10/2021 là 956.912.438 đồng trong trường hợp không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì yêu cầu tòa án xử lý tài sản đảm bảo trong đó có phần diện tích đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông X vậy thì ông bà không đồng ý yêu cầu của N hàng vì phần đất mà ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông X là hợp pháp, ông bà cũng đã cất nhà kiên cố vì vậy ông bà yêu cầu vợ chồng ông X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông chuộc bằng khoản từ N hàng để chuyển tên qua cho ông bà, ngoài ra ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan là bà Trần Thị Kim N trình bày: Vào ngày 05/10/2017 bà có nhận chuyển nhượng 15m ngang đất với giá 135.000.000 đồng đất tọa lạc tại ấp 21, xã Minh Diệu, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu của vợ chồng ông Đoàn Văn X. Khi nhận chuyển nhượng đất hai bên có làm giấy tờ giấy tay và có trưởng ấp là ông Tăng Minh Hận là ký xác nhận; có vợ chồng tôi và vợ chồng ông X ngoài ra có người làm chứng là ông Nguyễn Hồng Gia và ông Huỳnh Trọng Hiếu. Khi giao dịch nhận chuyển nhượng thì giao dịch trực tiếp với cả hai vợ chồng ông X và bà đã trả số tiền 100.000.000 đồng còn 35.000.000 đồng dần lại khi nào làm xong giấy tờ sẽ trả đủ. Sau khi bán đất cho bà thì vợ chồng ông X bàn giao luôn và hiện nay bà đã chôn cất cha ruột của bà trên đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông X xong thì bà chưa tách QSD dụng đất, bà nhiều lần có đến yêu cầu ông Đoàn Văn X chuyển tên qua bà nhưng vợ chồng ông X cứ hứa lằn và kéo dài cho đến nay. Nay N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Hòa Bình yêu cầu ông Đoàn Văn X và những người liên

quan phải có nghĩa vụ trả cho N hàng toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 19/10/2021 là 956.912.438 đồng trong trường hợp không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì yêu cầu tòa án xử lý tài sản đảm bảo trong đó có phần diện tích đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông X vậy thì bà không đồng ý yêu cầu của N hàng vì phần đất mà bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông X là hợp pháp, vì vậy bà yêu cầu vợ chồng ông X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với ông chuộc bằng khoán từ N hàng để chuyển tên qua cho bà, ngoài ra bà không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan là ông Đoàn Văn Đ trình bày:
Vào ngày 15/11/2015 ông có cầm cố 07 công đất tầm cây với giá 170.000.000 đồng với 1, 2 lượng vàng 24k đất tọa lạc tại ấp 21, xã Minh Diệu, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu của vợ chồng ông Đoàn Văn X cụ thể ngày 13.01.2006 là 28.000.000 đồng; ngày 26.11.2008 số tiền 22.000.000 đồng và đến ngày 28.11.2011 vợ chồng ông X lấy thêm 12 chỉ vàng 24k. Khi cầm cố đất hai bên có làm giấy tay có vợ chồng ông, vợ chồng ông X, ông Hận trưởng ấp ký xác nhận; ông Ngoãn, ông Phương ký giáp ranh tứ cận. Ông trực tiếp giao dịch cầm cố đất với cả hai vợ chồng ông X và ông đã trả hết số tiền 170.000.000 đồng với 1, 2 lượng vàng 24k cho vợ chồng ông X vào các ngày cụ thể đã nêu trên. Phần đất hiện tại vợ chồng ông đang sử dụng trồng lúa. Thời hạn cố đất không tính thời hạn mà khi nào vợ chồng ông X có tiền và vàng trả cho ông thì ông cho chuộc đất. Khi ông X thế chấp vay vốn N hàng ông không biết khi N hàng xuống đòi nợ ông mới biết. Nay N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện Hòa Bình yêu cầu ông Đoàn Văn X và những người liên quan phải có nghĩa vụ trả cho N hàng toàn bộ số tiền tạm tính đến ngày 19/10/2021 là 956.912.438 đồng trong trường hợp không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ hoặc thực hiện nghĩa vụ trả nợ không đầy đủ thì yêu cầu tòa án xử lý tài sản đảm bảo trong đó có phần diện tích đất mà ông đã nhận cầm cố của vợ chồng ông X thì ông đồng ý với yêu cầu của N hàng tuy nhiên về phía ông X ông yêu cầu tòa án hủy hợp đồng cố đất giữa vợ chồng ông và vợ chồng ông X, ông trả đất còn vợ chồng ông X phải trả cho ông số tiền 170.000.000 đồng và 1,2 lượng vàng 24k.

*** Tại phiên tòa:**

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Hán Chương trình bày: N hàng vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông Đoàn Văn X và bà H phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Agribank toàn bộ số tiền tạm tính đến hết ngày 15/05/2024 là: 1.255.890.960 đồng (trong đó nợ gốc: 800.000.000 đồng; Nợ lãi: 455.890.960 đồng (lãi trong hạn: 316.738.193 đồng, lãi quá hạn: 139.152.767 đồng)). Ngoài ra ông X, bà Hiền còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 7203-LAV-202001507 ngày 17 tháng 02 năm 2017, kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án cho đến ngày thực tế ông X, bà Hiền trả hết nợ gốc cho Agribank. Trường hợp ông và bà Hiền không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ theo Hợp đồng tín dụng số: 7203-LAV-202001507 ngày 17 tháng 02 năm 2017 cho Agribank thì yêu cầu Tòa xử lý tài sản đảm bảo mà ông Đoàn Văn X đã thế chấp tại Agribank là Giấy chứng nhận QSDĐ số:

+ Giấy chứng nhận QSDĐ số: BL 680192 do UBND huyện Hòa Bình cấp ngày 30/10/2012 do ông Đoàn Văn X sinh năm 1971 đứng tên, diện tích: 10.185m²; Tờ bản đồ số 09 gồm đất: Trồng lúa 10.185m² (thửa số 888).

+ Giấy chứng nhận QSDĐ số: BP345571 do UBND huyện Hòa Bình cấp ngày 07/10/2013 do ông Đoàn Văn X sinh năm 1971 đứng tên, diện tích: 1.905,3m²; Tờ bản đồ số 10 gồm các loại đất: Đất ở: 100m² (thửa số 2090); Đất trồng cây lâu năm 1.805,3 m² (thửa số 2090).

Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 17022017/01KD/HĐTC ngày 17/02/2017; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ số: 01082017/38CN/HĐTC ngày 01/08/2017; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ số: 17042018/01CN/HĐTC ngày 17/04/2018; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ số: 4309/HĐTCBS ngày 23/08/2019; Hợp đồng sửa đổi bổ sung hợp đồng thế chấp QSDĐ số: 24409/HĐTCBS ngày 18/05/2020 để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan ông Phạm Hoàng B có ý kiến:* Khi ông nhận chuyển nhượng QSD đất của vợ chồng ông Đoàn Văn X thì ông có biết đất ông X đang thế chấp vay vốn N hàng, nay trước yêu cầu đòi nợ và xử lý hợp đồng thế chấp trong đó có phần đất ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông X thì ông yêu cầu tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết, Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan ông H1 có ý kiến:* Ông có nhận chuyển nhượng QSD đất của vợ chồng ông Đoàn Văn X, nay tại phiên tòa N hàng yêu cầu vợ chồng ông X trả nợ và xử lý hợp đồng thế chấp trong đó có phần đất mà vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng của ông X thì ông không có kiến, tòa án xử sao thì ông chịu vậy, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan ông Trần Văn T1 có ý kiến:* Khi ông nhận chuyển nhượng QSD đất của vợ chồng ông Đoàn Văn X thì ông có biết đất ông X đang thế chấp vay vốn N hàng, nay trước yêu cầu đòi nợ và xử lý hợp đồng thế chấp trong đó có phần đất ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông X thì ông yêu cầu tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ có liên quan bà Lê Thúy E có ý kiến:* Khi vợ chồng bà là Huỳnh Văn Q và Lê Thúy E nhận chuyển nhượng QSD đất của vợ chồng ông Đoàn Văn X thì ông có biết đất ông X đang thế chấp vay vốn N hàng, nay trước yêu cầu đòi nợ và xử lý hợp đồng thế chấp trong đó có phần đất ông nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông X thì vợ chồng bà yêu cầu tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

*** *Quan điểm Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa:***

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự cũng đã chấp hành đúng các quy định.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đại diện Viện kiểm sát có ý kiến vợ chồng ông Đoàn Văn X và bà H có dấu hiệu lạm dụng tiền của N hàng do đó có dấu hiệu hình sự đề nghị tòa án nhân dân huyện Hòa Bình chuyển hồ sơ cho công an tỉnh Bạc Liêu xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghị án. Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng:

[1.1] N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam khởi kiện buộc vợ chồng ông Đoàn Văn X – bà H thanh toán tiền nợ gốc và lãi theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa N hàng và ông X, bà Hiền. Đây là tranh chấp dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Bị đơn ông X có nơi cư trú tại huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu nên theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.2] Đối với người tham gia tố tụng: Tòa án đã tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa cho các đương sự trong vụ án. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Hán Chương có mặt tại Tòa; Bị đơn ông X Đoàn Văn X và Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà H; Bà Trần Thị Kim N; Ông Huỳnh Văn Q; Ông Đoàn Văn M; Ông Đoàn Văn Phương; Bà Nguyễn Thị Áú; Ông Ngô Minh T; Ông Huỳnh Trọng Hiếu; Bà Cù Thị Thu Phương; Ông Đoàn Văn Đ; Bà Trịnh Thị C; Ông Phạm Trọng Duy; Bà Phạm Thị Lệ Huyền; Bà Đoàn Kiều Trang; Bà Trần Khả Hân; Trần Đoàn Khả Vy; Bà Huỳnh Ngọc Hường; Bà Nguyễn Ngọc Chân; Bà Trần Ngọc Yến Nhi; Ông Trần Quốc Nam; Bà Nguyễn Ngọc Chân đã được Tòa án đã triệu tập xét xử hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2, 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Đoàn Văn X và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan nêu trên

2. Về nội dung:

[2.1] Về hợp đồng tín dụng: Căn cứ vào các tài liệu do phía N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam cung cấp có cơ sở xác định giữa N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam và vợ chồng ông Đoàn Văn X có ký kết hợp đồng tín dụng 7203-LAV-202001507 ngày 17 tháng 02 năm 2017 để vay số tiền gốc là 800.000.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng vợ chồng ông Đoàn Văn X và bà H đã vi phạm thời hạn thanh toán nợ gốc và lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng và N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam chuyển toàn bộ số nợ vay còn thiếu sang nợ quá hạn. N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam nhiều lần nhắc nhở về việc thanh toán nợ, nhưng ông X – bà Hiền không có thiện chí trả nợ. Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 466 Bộ luật dân sự 2015 “*Bên vay tài sản là tiền thì phải trả đủ tiền khi đến hạn...*”. Do ông X – bà Hiền đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam khởi kiện đòi ông X – bà Hiền trả số tiền gốc và lãi tạm tính đến hết ngày 15/05/2024 là: 1.255.890.960 đồng (trong đó nợ gốc: 800.000.000 đồng; Nợ lãi: 455.890.960 đồng (lãi trong hạn: 316.738.193 đồng, lãi quá hạn: 139.152.767 đồng)). Ngoài ra ông X, bà Hiền còn phải tiếp tục trả lãi phát sinh theo mức lãi suất thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số: 7203-LAV-202001507 ngày 17 tháng 02 năm 2017, kể từ ngày tiếp theo của ngày Tòa án ra bản án cho đến ngày thực tế ông X, bà Hiền trả hết nợ gốc cho N hàng là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét Hợp đồng thế chấp tài sản:

[2.2.1] Về hình thức hợp đồng: Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HD9065/HĐTC ngày 17/02/2017 được lập T văn bản phù hợp quy định của pháp luật, được chứng thực và có đăng ký giao dịch bảo đảm tại cơ quan có thẩm quyền đúng quy định.

[2.2.2] Về nội dung hợp đồng thế chấp: Tài sản được thế chấp trong hợp đồng là 02 quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận QSDĐ số: BL 680192 do UBND huyện Hòa Bình cấp ngày 30/10/2012 do ông Đoàn Văn X sinh năm 1971 đứng tên, diện tích: 10.185m²; Tờ bản đồ số 09 gồm đất: Trồng lúa 10.185m² (thửa số 888). Giấy chứng nhận QSDĐ số: BP345571 do UBND huyện Hòa Bình cấp ngày 07/10/2013 cho ông Đoàn Văn X sinh năm 1971 đứng tên, diện tích: 1.905,3m²; Tờ bản đồ số 10 gồm các loại đất: Đất ở: 100 m² (thửa số 2090); Đất trồng cây lâu năm 1.805,3 m² (thửa số 2090). Cả hai Giấy chứng nhận đều được Ủy ban nhân dân huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu cấp cho ông Đoàn Văn X và 02 phần đất đều tọa lạc tại ấp 21, xã Minh Diệu, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu. Hội đồng xét xử nhận thấy hai bên giao kết hợp đồng thế chấp trên cơ sở tự nguyện, không ai bị lừa dối hay ép buộc. Do đó trường hợp ông Đoàn Văn X và bà H không thực hiện đúng nghĩa vụ trả nợ cho N hàng thì N hàng có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp trên để thu hồi nợ.

[2.3] Xét các yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến tài sản được thế chấp trong hợp đồng là quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận QSDĐ số: BP345571 do UBND huyện Hòa Bình cấp ngày 07/10/2013 cho ông Đoàn Văn X sinh năm 1971 đứng tên, diện tích: 1.905,3 m²; Tờ bản đồ số 10 gồm các loại đất: Đất ở: 100m² (thửa số 2090); Đất trồng cây lâu năm 1.805,3 m² (thửa số 2090)

[2.3.1] Xét giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông Huỳnh Trọng Hiếu với ông Đoàn Văn X và bà H đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 65,60m² chuộc giấy chứng nhận QSD đất từ N hàng để chuyển tên qua cho vợ chồng ông theo như thỏa thuận giữa hai bên. Tòa án đã thông báo ông Hiếu thực hiện khởi kiện yêu cầu độc lập theo quy định pháp luật nhưng ông Hiếu không đến tòa tuy nhiên để đảm bảo giải quyết triệt để trong vụ án do đó tòa án vẫn xét hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Hiếu với ông X – bà Hiền.

*** Phần đất số I theo biên bản thẩm định, đất đang do ông Huỳnh Trọng Hiếu quản lý**

- Hướng Đ giáp đất ông Huỳnh Trọng Hiếu có số đo 33,00 m
- Hướng tây giáp đất ông Đoàn Văn X có số đo 32,95 m
- Hướng nam giáp đường Hòa Bình. Minh Diệu có số đo 2,00 m
- Hướng bắc giáp kênh Hòa Bình, Minh Diệu có số đo 2,00 m

Diện tích: 65,6 m²

- Trên phần đất này có các tài sản gồm:

+ Hàng rào ngang 2m, có kết cấu 01 trụ xi măng 15 x 15 cm; Cao 1,5 m được bao quanh lưới B40 (Xây dựng năm 2017)

[2.3.1.1] *Về hình thức của hợp đồng*: Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên chỉ làm giấy tay, không qua công chứng, chứng thực và đăng ký chuyển tên theo quy định của pháp luật. Như vậy việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên là hoàn toàn có xảy ra trên thực tế nhưng chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 129 Bộ Luật dân sự năm 2015 khoản 3 của điều 188 Luật đất đai.

Với quy định nêu trên bắt buộc các bên khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực và đăng ký theo quy định của pháp luật nhưng việc chuyển nhượng đất giữa các bên ký kết không được công chứng, chứng thực, không đăng ký là vi phạm pháp luật. Do đó hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Huỳnh Trọng Hiếu và ông X – bà Hiền vô hiệu đã vi phạm về mặt hình thức

[2.3.1.2] *Về mặt nội dung của hợp đồng*: Xét giấy bán đất ở đề ngày 06/10/2018 thể hiện: Ông Huỳnh Trọng Hiếu có nhận chuyển nhượng của ông X – bà Hiền 2m ngang đất với giá 14.000.000 đồng, phần diện tích đất không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định do đó không thể thực hiện được. Theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được: “1. Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu”.

Theo khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: “1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá T tiền để hoàn trả... 4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”.

Đối chiếu với các quy định trên nêu trên thì giấy bán đất đề năm 2018 giữa ông Đoàn Văn X và bà H với ông Huỳnh Trọng Hiếu là vô hiệu.

[2.3.1.3] Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá T tiền để hoàn trả. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

[2.3.1.4] Cả ông Đoàn Văn X - bà H với ông Huỳnh Trọng Hiếu đều có lỗi trong việc làm cho giao dịch dân sự vô hiệu. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của các bên thì ông Đoàn Văn X - bà H với ông Huỳnh Trọng Hiếu cùng phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do sự trượt giá của phần đất đã chuyển nhượng. Lỗi của các bên là ngang nhau, ông X – bà Hiền phải chịu 50%, còn ông Huỳnh Trọng Hiếu phải chịu 50%.

[2.3.1.5] Tại biên bản định giá đất lập ngày 26/05/2023, Hội đồng định giá tiến hành định giá phần đất tranh chấp giữa ông Đoàn Văn X - bà H với ông Huỳnh Trọng Hiếu có giá như sau: 65,60m² có giá = 75.177.600 đồng.

[2.3.1.6] Như vậy, số tiền do sự trượt giá là 75.177.600 đồng – 14.000.000 đồng = 61.177.600 đồng. Do ông Đoàn Văn X - bà H với ông Huỳnh Trọng Hiếu

đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền do sự trượt giá là 61.177.600 đồng: 2 = 30.588.800 đồng. Tổng số tiền mà ông Đoàn Văn X - bà H trả cho ông Huỳnh Trọng Hiếu là 30.588.800 đồng + 14.000.000 đồng = 44.588.800 đồng. Do đó, buộc ông Đoàn Văn X - bà H trả cho ông Huỳnh Trọng Hiếu với số tiền là 44.588.800 đồng.

[2.3.1.7] Buộc ông Huỳnh Trọng Hiếu di dời các tài sản gồm: Hàng rào ngang 2m, có kết cấu 01 trụ xi măng 15 x 15cm; Cao 1,5m được bao quanh lưới B40 buộc ông Huỳnh Trọng Hiếu di dời giao lại diện tích 65,6m² cho ông Đoàn Văn X

[2.3.1.8] Tuy nhiên căn cứ quy định khoản 2 Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm để xử lý tài sản thế chấp trong vụ án là phù hợp, đúng quy định pháp luật; Căn cứ tinh thần Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 thì trong trường hợp ông Huỳnh Trọng Hiếu có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản nêu trên thì ông Huỳnh Trọng Hiếu được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải các tài sản trên đất; trường hợp ông Huỳnh Trọng Hiếu không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản nêu trên thì buộc ông Huỳnh Trọng Hiếu di dời giao lại phần đất khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án.

[2.3.2] *Người có quyền lợi, nghĩa vụ có liên quan là ông Ngô Minh T xác nhận vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu phần diện tích đất theo đo đạc thực tế là 30.000.000 đồng/1m ngang = 300.000.000 đồng. Phần đất này theo như ông được biết là trước đó có nguồn gốc là của ông X – bà Hiền. Ông xác định không liên quan gì đến ông X – bà Hiền nên không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này. Tuy nhiên để đảm bảo giải quyết triệt để vụ án, do đó mặc dù ông T (là người thứ ba không có yêu cầu gì trong vụ án) còn về phía ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu là người trực tiếp đứng ra nhận chuyển nhượng đất của ông X – bà Hiền đã được triệu tập hợp lệ đến tòa để trình bày ý kiến đối với phần đất này nhưng vẫn vắng mặt không lý do, do đó Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông Phương – bà Âu, Hội đồng xét xử vẫn căn cứ vào các quy định để giải quyết.*

*** Phần III: Đất có vị trí và số đo như sau:**

- Hướng Đ giáp nương nước của ông Đoàn Văn X có số đo 32,88m
- Hướng tây giáp đất ông Phạm Hoàng B có số đo 32,60m
- Hướng nam giáp đường Hòa Bình. Minh Diệu có số đo 10,00m
- Hướng bắc giáp kênh Hòa Bình, Minh Diệu có số đo 10,00m

Diện tích: 325,50m²

- Hiện trạng là đất trống đang do ông Ngô Minh T quản lý, sử dụng

[2.3.2.1] *Về hình thức của hợp đồng:* Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên chỉ làm giấy tay, không qua công chứng, chứng thực và đăng ký chuyển tên theo quy định của pháp luật. Như vậy việc giao kết hợp đồng chuyển

nhượng QSD đất giữa hai bên là hoàn toàn có xảy ra trên thực tế nhưng chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 129 Bộ Luật dân sự năm 2015 khoản 3 của điều 188 Luật đất đai.

Với quy định nêu trên bắt buộc các bên khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực và đăng ký theo quy định của pháp luật nhưng việc chuyển nhượng đất giữa các bên ký kết không được công chứng, chứng thực, không đăng ký là vi phạm pháp luật. Do đó hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Phương – bà Âu và ông X – bà Hiền vô hiệu đã vi phạm về mặt hình thức

[2.3.2.2] *Về mặt nội dung của hợp đồng:* Tại thời điểm ông X – bà Hiền chuyển nhượng QSD đất cho ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu thì giấy chứng nhận QSD đất của ông Đoàn Văn X đã thế chấp cho N hàng nên thời điểm chuyển nhượng ông Đoàn Văn X không có giấy theo điểm a khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Mặt khác, tài sản thế chấp cho N hàng NN và phát nông thôn Việt Nam thì không được bán, nhưng ông Đoàn Văn X đã chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn Phương, ông Đoàn Văn Phương chuyển nhượng cho ông Ngô Minh T là vi phạm khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đoàn Văn X, bà Triệu – bà H với ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu là vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu với ông Ngô Minh T là vô hiệu.

[2.3.2.3]. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá T tiền để hoàn trả. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

[2.3.2.4] Cả ông Đoàn Văn X - bà H với ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu, ông Ngô Minh T đều có lỗi trong việc làm cho giao dịch dân sự vô hiệu. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của các bên thì ông Đoàn Văn X - bà H với ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu ; ông Nguyễn Minh T cùng phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do sự trượt giá của phần đất đã chuyển nhượng. Lỗi của các bên là ngang nhau, ông X – bà Hiền phải chịu 50%, còn ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu phải chịu 50%. Còn ông T cũng phải chịu 50%.

[2.3.2.5] Tại biên bản định giá đất lập ngày 26/05/2023, Hội đồng định giá tiến hành định giá phần đất tranh chấp giữa ông Đoàn Văn X - bà H có giá như sau: $1.146.000/\text{m}^2 \times 325,50 \text{ m}^2 = 373.023.000$ đồng.

[2.3.2.6] Ông Đoàn Văn X - bà H chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu với giá 72.000.000 đồng. Như vậy, số tiền do sự trượt giá là $373.023.000$ đồng – $72.000.000$ đồng = $301.023.000$ đồng. Do ông Đoàn Văn X - bà H với ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền do sự trượt giá là $301.023.000$ đồng: $2 = 150.511.500$ đồng. Tổng số tiền mà ông Đoàn Văn X - bà H trả cho ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu là $150.511.500$ đồng + $72.000.000$ đồng =

222.511.500 đồng. Do đó, buộc ông Đoàn Văn X - bà H trả cho ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu với số tiền là 222.511.500 đồng. Buộc ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu trả cho ông Đoàn Văn X - bà H diện tích 325,50m².

[2.3.2.7] Ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu chuyển nhượng cho ông Ngô Minh T với giá 300.000.000 đồng; Ông T đã trả trước cho ông Phương – bà Âu số tiền 270.000.000 đồng. Như vậy, số tiền do sự trượt giá là 373.023.000 đồng – 270.000.000 đồng = 103.023.000 đồng. Do ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu và ông Ngô Minh T đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền do sự trượt giá là 103.023.000 đồng: 2 = 51.511.500 đồng. Tổng số tiền mà ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu trả cho ông Ngô Minh T là 51.511.500 đồng + 270.000.000 đồng = 321.511.500 đồng. Do đó, buộc ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu trả cho ông Ngô Minh T với số tiền là 321.511.500 đồng.

[2.3.2.8] Do ông Ngô Minh T đang quản lý, sử dụng phần diện tích đất chuyển nhượng nên buộc ông Ngô Minh T trả cho ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu diện tích 325,50m². Đồng thời sau khi nhận đất từ ông T thì ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu trả cho ông Đoàn Văn X - bà H 325,50m²

[2.3.2.9] Tuy nhiên căn cứ quy định khoản 2 Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm để xử lý tài sản thế chấp trong vụ án là phù hợp, đúng quy định pháp luật; Căn cứ tinh thần Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 thì trong trường hợp ông Ngô Minh T có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì ông Ngô Minh T được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trường hợp ông Ngô Minh T không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì buộc ông Ngô Minh T giao lại phần đất 325,50 m² khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án.

[2.3.3] Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Phạm Hoàng B về việc yêu cầu vợ chồng ông Đoàn Văn X và bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 322,50 m² chuộc giấy chứng nhận QSD đất từ N hàng để chuyển tên qua cho vợ chồng ông theo như thỏa thuận giữa hai bên (Phần đất số 4 theo biên bản thẩm định)

*** Phần đất số IV theo biên bản thẩm định, đất có vị trí và số đo như sau:**

- Hướng Đ giáp đất ông Ngô Minh T có số đo 32,60m
- Hướng tây giáp đất ông H1 có số đo 32,30m
- Hướng nam giáp đường Hòa Bình. Minh Diệu có số đo 10,00m
- Hướng bắc giáp kênh Hòa Bình, Minh Diệu có số đo 10,00m

Diện tích: 322,50m²

[2.3.3.1] Về hình thức của hợp đồng: Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên chỉ làm giấy tay, không qua công chứng, chứng thực và đăng

ký chuyển tên theo quy định của pháp luật. Như vậy việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên là hoàn toàn có xảy ra trên thực tế nhưng chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 129 Bộ Luật dân sự năm 2015 khoản 3 của điều 188 Luật đất đai.

Với quy định nêu trên bắt buộc các bên khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực và đăng ký theo quy định của pháp luật nhưng việc chuyển nhượng đất giữa các bên ký kết không được công chứng, chứng thực, không đăng ký là vi phạm pháp luật. Do đó hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Phạm Hoàng B và ông X – bà Hiền vô hiệu đã vi phạm về mặt hình thức

[2.3.3.2] *Về mặt nội dung của hợp đồng:* Nhận thấy, tại thời điểm ông Đoàn Văn X và bà H sang nhượng đất lại cho ông Phạm Hoàng B và bà Triệu Thị C vào năm 2018, thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn X và bà H đang được thế chấp cho N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam – phòng giao dịch huyện Hòa Bình nên ông Đoàn Văn X và bà H không được quyền chuyển nhượng cho ông Phạm Hoàng B và bà Triệu Thị C vì quyền sử dụng đất đã thế chấp cho N hàng thì không được bán, việc bán tài sản thế chấp là vi phạm điều kiện cấm theo khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3.3.3] Đối chiếu với các quy định trên nêu trên thì giấy bán đất đề năm 2018 giữa ông Đoàn Văn X - bà H với ông Phạm Hoàng B - bà Triệu Thị C là vô hiệu.

[2.3.3.4] Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá T tiền để hoàn trả. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

[2.3.3.5] Tại thời điểm giao dịch cả ông Đoàn Văn X - bà H với ông Phạm Hoàng B và bà Triệu Thị C đều biết phần đất trên đã được thế chấp cho N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam – phòng giao dịch huyện Hòa Bình. Nên cả ông Đoàn Văn X - bà H với ông Phạm Hoàng B và bà Triệu Thị C đều có lỗi trong việc làm cho giao dịch dân sự vô hiệu. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của các bên thì ông Đoàn Văn X - bà H với ông Phạm Hoàng B và bà Triệu Thị C cùng phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do sự trượt giá của phần đất đã chuyển nhượng. Lỗi của các bên là ngang nhau, ông X – bà Hiền phải chịu 50%, còn ông B – bà C phải chịu 50%.

[2.3.3.6] Tại biên bản định giá đất lập ngày 26/05/2023, Hội đồng định giá tiến hành định giá phần đất tranh chấp giữa ông X, bà Hiền với ông B, bà C có giá là $1.146.000\text{đ}/\text{m}^2$, vậy $322,50\text{m}^2 \times 1.146.000\text{đ} = 369.585.000$ đồng.

[2.3.3.7] Như vậy, số tiền do sự trượt giá là $369.585.000$ đồng - $140.000.000\text{đ} = 229.585.000$ đồng. Do ông X, bà Hiền với ông B, bà C đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, nên mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền do sự trượt giá là $229.585.000$ đồng: $2 = 114.792.500$ đồng. Tổng số tiền mà ông Đoàn Văn X, bà H trả cho ông Phạm Hoàng B, bà Triệu Thị C là $114.792.500$ đồng + $140.000.000$ đồng = $254.792.500$ đồng. Do đó, buộc ông Đoàn Văn X, bà H có trách nhiệm trả

cho ông Phạm Hoàng B, bà Triệu Thị C với số tiền là 254.792.500 đồng. Buộc ông Phạm Hoàng B, bà Triệu Thị C có trách nhiệm trả cho ông Đoàn Văn X, bà H diện tích 322,50m².

[2.3.3.8] Trên phần đất này có các tài sản gồm:

+ Nhà chính ngang 5,1m; dài 26 m; Xây dựng bê tông nguyên khối; Vách lót gạch bông cao 2m; Trần lợp laphông nhựa, mái lợp tol kẽm, nền lót gạch bông 60 x 60

Hành lang trước ngang 5,1 m; Dài 3m, 1 bên vách betong nguyên khối; Trần đồ sàn, nền lót gạch bông 60 x 60

+ Nhà tiền chế trước ngang 9,2m; Dài 8,5m; Xây dựng tiền chế (Sắt, đòn tay sắt); Mái lợp tol kẽm, nền tráng xi mang

+ Nhà tiền chế bên hông ngang 3,2m; Dài 7,6m; Xây dựng tiền chế (sắt, đòn tay sắt) mái lợp tol kẽm, nền lót ximang

+ Nhà sau ngang 05m; Dài 2,5m; Xây dựng cây gổ địa phương; Mái lợp tol thiếc, nền tráng xi mang

+ Hàng rào, kết cấu 26 trụ ximang 18x18, cao 2m; Xung quanh bao lưới B40

(Xây dựng năm 2019)

Phần đất và các tài sản trên đất đang do ông Trịnh Hoàng B, bà Trịnh Thị C, anh Phạm Trọng Duy và chị Phạm Thị Lệ Huyền đang quản lý, sử dụng.

Buộc ông Trịnh Hoàng B, bà Trịnh Thị C, anh Phạm Trọng Duy và chị Phạm Thị Lệ Huyền di dời các tài sản nêu trên giao lại diện tích 322,50m² cho ông Đoàn Văn X

[2.3.3.9] Tuy nhiên căn cứ quy định khoản 2 Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm để xử lý tài sản thế chấp trong vụ án là phù hợp, đúng quy định pháp luật; Căn cứ tinh thần Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 thì trong trường hợp ông B – bà C có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản nêu trên thì ông B – bà C được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải căn nhà; trường hợp ông B – bà C không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản nêu trên thì buộc ông Phạm Hoàng B, bà Trịnh Thị C, chị Phạm Thị Lệ Huyền, anh Phạm Trọng Duy di dời giao lại căn nhà khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án.

[2.3.4] Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Đoàn Văn M về việc yêu cầu vợ chồng ông Đoàn Văn X và bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 220,80m² chuộc giấy chứng nhận QSD đất từ N hàng để chuyển tên qua cho vợ chồng ông theo như thỏa thuận giữa hai bên

*** Phần đất số VI theo biên bản thẩm định, đất có vị trí và số đo như sau:**

- Hướng Đ giáp đất ông H1 có số đo 32,30m

- Hướng tây giáp đất ông Trần Văn T1 có số đo 31,80m
- Hướng nam giáp đường Hòa Bình. Minh Diệu có số đo 15,00m
- Hướng bắc giáp kênh Hòa Bình, Minh Diệu có số đo 15,00m

Diện tích: 220,80 m²

[2.3.4.1] *Về hình thức của hợp đồng:* Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên chỉ làm giấy tay, không qua công chứng, chứng thực và đăng ký chuyển tên theo quy định của pháp luật. Như vậy việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên là hoàn toàn có xảy ra trên thực tế nhưng chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 129 Bộ Luật dân sự năm 2015 khoản 3 của điều 188 Luật đất đai.

Với quy định nêu trên bắt buộc các bên khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực và đăng ký theo quy định của pháp luật nhưng việc chuyển nhượng đất giữa các bên ký kết không được công chứng, chứng thực, không đăng ký là vi phạm pháp luật. Do đó hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông M và ông X – bà Hiền vô hiệu đã vi phạm về mặt hình thức

[2.3.4.2] *Về mặt nội dung:* Nhận thấy, tại thời điểm ông Đoàn Văn X và bà H sang nhượng đất lại cho ông Đoàn Văn M và bà Trần Thị Nhu vào năm 2018, thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn X và bà H đang được thế chấp cho N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam – phòng giao dịch huyện Hòa Bình nên ông Đoàn Văn X và bà H không được quyền chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn M và bà Trần Thị Nhu vì quyền sử dụng đất đã thế chấp cho N hàng thì không được bán, việc bán tài sản thế chấp là vi phạm điều kiện cấm theo khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3.4.3] Đối chiếu với các quy định trên nêu trên thì giấy bán đất đề năm 2018 giữa ông Đoàn Văn X và bà H với ông Đoàn Văn M và bà Trần Thị Nhu là vô hiệu.

[2.3.4.4] Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá T tiền để hoàn trả. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

[2.3.4.5] Tại thời điểm giao dịch cả ông Đoàn Văn X - bà H với ông Đoàn Văn M và bà Trần Thị Nhu đều biết phần đất trên đã được thế chấp cho N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam – phòng giao dịch huyện Hòa Bình. Nên cả ông Đoàn Văn X - bà H với ông Đoàn Văn M và bà Trần Thị Nhu đều có lỗi trong việc làm cho giao dịch dân sự vô hiệu. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của các bên thì ông Đoàn Văn X - bà H với ông Đoàn Văn M và bà Trần Thị Nhu cùng phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do sự trượt giá của phần đất đã chuyển nhượng. Lỗi của các bên là ngang nhau, ông X – bà Hiền phải chịu 50%, còn ông Đoàn Văn M và bà Trần Thị Nhu phải chịu 50%.

[2.3.4.6] Tại biên bản định giá đất lập ngày 26/05/2023, Hội đồng định giá tiến hành định giá phần đất tranh chấp giữa ông Đoàn Văn X, bà H với ông Đoàn Văn M, bà Trần Thị Nhu có giá là $1.146.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 220,80\text{m}^2 = 253.036.800$ đồng.

[2.3.4.7] Như vậy, số tiền do sự trượt giá là 253.036.800 đồng - 58.600.000 đồng = 194.436.800 đồng. Do ông Đoàn Văn X, bà H với ông Đoàn Văn M và bà Trần Thị Nhu đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền do sự trượt giá là 194.436.800 đồng : 2 = 97.218.400 đồng. Tổng số tiền mà ông Đoàn Văn X, bà H trả cho ông Đoàn Văn M, bà Trần Thị Nhu là 97.218.400 đồng + 58.600.000 đồng = 155.818.400 đồng. Do đó, buộc ông Đoàn Văn X, bà H trả cho ông Đoàn Văn M, bà Trần Thị Nhu với số tiền là 155.818.400 đồng.

Buộc ông Đoàn Văn M, bà Trần Thị Nhu có trách nhiệm trả cho ông Đoàn Văn X, bà H diện tích 220,80m².

[2.3.4.8] Trên phần đất này có các tài sản gồm:

+ Nhà ngang 04 m, dài 14 m; Xây dựng tiền chế vách tol kẽm; mái lợp tol kẽm, nền lót gạch bông 60 x 60

Hành lang trước nhà ngang 04 m dài 3,6m; mái lợp tol kẽm, nền lót gạch bông 60 x 60

+ Sân xi măng trước nhà ngang 05m, dài 08m được tráng xi măng

+ Sân xi măng sau nhà ngang 05m, dài 04m được tráng xi măng

Toàn bộ được xây dựng vào năm 2021. Phần đất và tài sản trên đất đang do chị Đoàn Kiều Trang, chị Trần Khả Hân, Trần Khả Vy và ông Đoàn Văn M đang ở trên đất.

Buộc chị Đoàn Kiều Trang, chị Trần Khả Hân, Trần Khả Vy và ông Đoàn Văn M di dời các tài sản nêu trên giao lại diện tích 220,80m² cho ông Đoàn Văn X

[2.3.4.9] Căn cứ quy định khoản 2 Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm để xử lý tài sản thế chấp trong vụ án là phù hợp, đúng quy định pháp luật; Căn cứ tinh thần Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 thì trong trường hợp ông Đoàn Văn M và bà Trần Thị Nhu có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản nêu trên thì ông Đoàn Văn M và bà Trần Thị Nhu được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải căn nhà; trường hợp ông Đoàn Văn M và bà Trần Thị Nhu không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản nêu trên thì buộc chị Đoàn Kiều Trang, ông Đoàn Văn M, chị Trần Khả Hân, Trần Khả Vy di dời giao lại căn nhà khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án.

[2.3.5] Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E về việc yêu cầu vợ chồng ông Đoàn Văn X và bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 327,10 m² chuộc giấy chứng nhận QSD đất từ N hàng để chuyển tên qua cho vợ chồng ông theo như thỏa thuận giữa hai bên (Phần đất số VIII theo biên bản thẩm định)

*** Phần đất số VIII theo biên bản thẩm định, đất có vị trí và số đo như sau:**

- Hướng Đ giáp đất ông Trần Văn T1 có số đo 31,50 m

- Hướng tây giáp đất ông Huỳnh Văn Q có số đo 31,00m
- Hướng nam giáp đường Hòa Bình. Minh Diệu có số đo 9,00m
- Hướng bắc giáp kênh Hòa Bình, Minh Diệu có số đo 12,00m

Diện tích: 327,10m²

[2.3.5.1] *Về hình thức của hợp đồng:* Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên chỉ làm giấy tay, không qua công chứng, chứng thực và đăng ký chuyển tên theo quy định của pháp luật. Như vậy việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên là hoàn toàn có xảy ra trên thực tế nhưng chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 129 Bộ Luật dân sự năm 2015 khoản 3 của điều 188 Luật đất đai.

Với quy định nêu trên bắt buộc các bên khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực và đăng ký theo quy định của pháp luật nhưng việc chuyển nhượng đất giữa các bên ký kết không được công chứng, chứng thực, không đăng ký là vi phạm pháp luật. Do đó hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E và ông X – bà Hiền vô hiệu đã vi phạm về mặt hình thức

[2.3.5.2]. *Về mặt nội dung:* Xét giấy bán đất ở đề ngày 02.07.2018 thể hiện: ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E có nhận chuyển nhượng của ông X – bà Hiền 9,40 m ngang đất với giá 100.000.000 đồng

Nhận thấy, tại thời điểm ông Đoàn Văn X và bà H sang nhượng đất lại cho ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E vào năm 2018, thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn X và bà H đang được thế chấp cho N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam – phòng giao dịch huyện Hòa Bình nên ông Đoàn Văn X và bà H không được quyền chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E vì quyền sử dụng đất đã thế chấp cho N hàng thì không được bán, việc bán tài sản thế chấp là vi phạm điều kiện cấm theo khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3.5.3]. Đối chiếu với các quy định trên nêu trên thì giấy bán đất đề năm 2018 giữa ông Đoàn Văn X và bà H với ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E là vô hiệu.

[2.3.5.4] Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá T tiền để hoàn trả. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

[2.3.5.5] Tại thời điểm giao dịch cả ông Đoàn Văn X - bà H với ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E đều biết phần đất trên đã được thế chấp cho N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam – phòng giao dịch huyện Hòa Bình. Nên cả ông Đoàn Văn X - bà H với ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E đều có lỗi trong việc làm cho giao dịch dân sự vô hiệu. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của các bên thì ông Đoàn Văn X - bà H với ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E cùng phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do sự trượt giá của phần đất đã chuyển nhượng. Lỗi của các bên là ngang nhau, ông X – bà Hiền phải chịu 50%, còn ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E phải chịu 50%.

[2.3.5.6] Tại biên bản định giá đất lập ngày 26/05/2023, Hội đồng định giá tiến hành định giá phần đất tranh chấp giữa ông Đoàn Văn X, bà H với ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E có giá là $1.146.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 327,10\text{m}^2 = 374.856.600$ đồng.

[2.3.5.7] Như vậy, số tiền do sự trượt giá là 374.856.600 đồng – 90.000.000 đồng = 284.856.600 đồng. Do ông Đoàn Văn X - bà H với ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền do sự trượt giá là 284.856.600 đồng: 2 = 142.428.300 đồng. Tổng số tiền mà ông Đoàn Văn X - bà H trả cho ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E là 142.428.300 đồng + 90.000.000 đồng = 232.428.300 đồng. Do đó, buộc ông Đoàn Văn X - bà H trả cho ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E với số tiền là 232.428.300 đồng.

[2.3.5.8].Trên phần đất có các tài sản gồm:

. + Nhà chính ngang 5,2m; dài 14 m; Xây dựng bê tông nguyên khối; Trần thạch cao, nền lót gạch bông 60 x 60

Hành lang trước ngang 5,1m; Dài 3m, 1 bên vách betong nguyên khối; Trần đồ sàn, nền lót gạch bông 60 x 60, mái lợp tol kẽm, đòn tay kẽm

+ Nhà tiền chế trước ngang 9,2m; Dài 8,5m; Xây dựng tiền chế (Sắt, đòn tay sắt); Mái lợp tol kẽm, nền tráng xi măng

+ Nhà sau ngang 08m; Dài 06m; Xây dựng bê tông nguyên khối; trần lợp laphong nhựa, nền lót gạch bông 60 x 60, mái lợp tol kẽm

+ Hành lang trước nhà ngang 5,2 m dài 2,5m; 02 trụ betong, trần nhà đồ sàn, lợp laphong nhựa, nền lót gạch bông

+ Sân xi măng ngang 9,4m, dài 03m (phía trước) bên hông ngang 02m dài 06m

+ Hàng rào trước nhà ngang 9,4m; 02 trụ ximang 22 x 22; 01 trụ ximang 18 x 18, bao quanh các thanh sắt

+ Hàng rào xung quanh nhà 06 trụ ximang 18 x 18; lưới B40 bao quanh

+ Chuồng heo ngang 02m, dài 06m; Xây dựng betong cao 1,2m nền tráng ximang.

Tất cả đều được xây dựng năm 2020

Ngoài ra còn có tiền chế sau ngang 08m dài 05m, xây dựng sắt, đòn tay sắt, mái tol ximang, nền tráng ximang cũng được xây dựng năm 2020

Phần đất và các tài sản trên đất đang do ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E đang quản lý, sử dụng. Buộc ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E di dời các tài sản nêu trên giao lại diện tích 327,10m² cho ông Đoàn Văn X.

[2.3.5.9] Căn cứ quy định khoản 2 Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm để xử lý tài sản thế chấp trong vụ án là phù hợp, đúng quy định pháp luật; Căn cứ tinh thần Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 thì trong trường hợp ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E có nhu

cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản nêu trên thì ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải căn nhà; trường hợp ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản nêu trên thì buộc ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E di dời giao lại căn nhà khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án.

[2.3.6] Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của ông H1 về việc yêu cầu vợ chồng ông Đoàn Văn X và bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 478,10 m² chuộc giấy chứng nhận QSD đất từ N hàng để chuyển tên qua cho vợ chồng ông theo như thỏa thuận giữa hai bên

*** Phần đất số V theo biên bản thẩm định, đất có vị trí và số đo như sau:**

- Hướng Đ giáp đất ông Phạm Hoàng B có số đo 32,30m
- Hướng tây giáp đất ông Đoàn Văn M có số đo 31,80m
- Hướng nam giáp đường Hòa Bình. Minh Diệu có số đo 15,00 m
- Hướng bắc giáp kênh Hòa Bình, Minh Diệu có số đo 15,00m

Diện tích: 478,10m²

[2.3.6.1] Về hình thức của hợp đồng: Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên chỉ làm giấy tay, không qua công chứng, chứng thực và đăng ký chuyển tên theo quy định của pháp luật. Như vậy việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên là hoàn toàn có xảy ra trên thực tế nhưng chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 129 Bộ Luật dân sự năm 2015 khoản 3 của điều 188 Luật đất đai.

Với quy định nêu trên bắt buộc các bên khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực và đăng ký theo quy định của pháp luật nhưng việc chuyển nhượng đất giữa các bên ký kết không được công chứng, chứng thực, không đăng ký là vi phạm pháp luật. Do đó hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông H1 và ông Đoàn Văn X và bà H vô hiệu đã vi phạm về mặt hình thức

[2.3.6.2] Về mặt nội dung: Nhận thấy, tại thời điểm ông Đoàn Văn X và bà H sang nhượng đất lại cho ông H1 vào năm 2018, thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn X và bà H đang được thế chấp cho N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam – phòng giao dịch huyện Hòa Bình nên ông Đoàn Văn X và bà H không được quyền chuyển nhượng cho ông H1 vì quyền sử dụng đất đã thế chấp cho N hàng thì không được bán, việc bán tài sản thế chấp là vi phạm điều kiện cấm theo khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3.6.3] Đối chiếu với các quy định trên nêu trên thì giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đoàn Văn X và bà H với ông H1 là vô hiệu.

[2.3.6.4] Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá T tiền để hoàn trả. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

[2.3.6.5] Tại thời điểm giao dịch cả ông Đoàn Văn X - bà H với ông H1 đều biết phần đất trên đã được thế chấp cho N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam – phòng giao dịch huyện Hòa Bình. Nên cả ông Đoàn Văn X - bà H với ông H1 đều có lỗi trong việc làm cho giao dịch dân sự vô hiệu. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của các bên thì ông Đoàn Văn X - bà H với ông H1 cùng phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do sự trượt giá của phần đất đã chuyển nhượng. Lỗi của các bên là ngang nhau, ông X – bà H phải chịu 50%, còn ông H1 phải chịu 50%.

[2.3.6.6] Tại biên bản định giá đất lập ngày 26/05/2023, Hội đồng định giá tiến hành định giá phần đất tranh chấp giữa ông Đoàn Văn X, bà H với ông H1 có giá là $1.146.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 478,10\text{m}^2 = 547.902.600$ đồng.

[2.3.6.7] Như vậy, số tiền do sự trượt giá là 547.902.600 đồng - 100.000.000 đồng = 447.902.600 đồng. Do ông Đoàn Văn X, bà H với ông H1 đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền do sự trượt giá là $447.902.600 \text{ đồng} : 2 = 223.951.300$ đồng. Tổng số tiền mà ông Đoàn Văn X, bà H trả cho ông H1, bà Trần Thị Kim N là 223.951.300 đồng + 100.000.000 đồng = 323.951.300 đồng. Do đó, buộc ông Đoàn Văn X, bà H trả cho ông H1, bà Trần Thị Kim N với số tiền là 323.951.300 đồng.

[2.3.6.8] Trên phần đất có tài sản gồm 01 ngôi mộ ngang 02m, dài 03 m, cao 1,5m (xây dựng bê tông) còn lại là đất trống

Đối với phần mộ này, N hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – phòng giao dịch huyện Hòa Bình có đơn yêu cầu rút một phần đất đan thế chấp có ngôi mộ và lối đi cho ngôi mộ cụ thể phần đất này có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đ giáp đất ông H1 có số đo 2,8m
- Hướng tây giáp lộ Hòa Bình, Minh Diệu có số đo 2,8m
- Hướng nam giáp đất ông Phạm Hoàng B có số đo 15,5m
- Hướng bắc giáp đất ông H1 có số đo 15,5m

Diện tích: $43,4 \text{ m}^2$ (đã bao gồm cả lối đi)

Tòa án ghi nhận sự tự nguyện của N hàng và đình chỉ một phần yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với phần diện tích đất này.

[2.3.6.9] Như vậy sau khi đã đối trừ với phần diện tích N hàng rút một phần khỏi kiện không yêu cầu đối với diện tích đất mả $478,10\text{m}^2 - 43,4\text{m}^2$ thì buộc ông H1, bà Trần Thị Kim N có trách nhiệm trả cho ông Đoàn Văn X, bà H diện tích $434,7\text{m}^2$.

[2.3.6.10] Căn cứ quy định khoản 2 Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm để xử lý tài sản thế chấp trong vụ án là phù hợp, đúng quy định pháp luật; Căn cứ tinh thần Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 thì trong trường hợp ông H1 có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản nêu trên thì ông H1 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải căn nhà; trường hợp

ông H1 không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì buộc ông H1 giao trả phần đất nêu trên khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án.

[2.3.7] Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Trần Văn T1 về việc yêu cầu vợ chồng ông Đoàn Văn X và bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 125,50 m² chuộc giấy chứng nhận QSD đất từ N hàng để chuyển tên qua cho vợ chồng ông theo như thỏa thuận giữa hai bên

Phần đất số VII theo biên bản thẩm định, đất có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đ giáp đất ông Đoàn Văn M có số đo 31,60m
- Hướng tây giáp đất Huỳnh Văn Q có số đo 31,50m
- Hướng nam giáp đường Hòa Bình. Minh Diệu có số đo 4,00m
- Hướng bắc giáp kênh Hòa Bình, Minh Diệu có số đo 4,00 m

Diện tích: 125,50m²

[2.3.7.1] Về hình thức của hợp đồng: Việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên chỉ làm giấy tay, không qua công chứng, chứng thực và đăng ký chuyển tên theo quy định của pháp luật. Như vậy việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa hai bên là hoàn toàn có xảy ra trên thực tế nhưng chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 129 Bộ Luật dân sự năm 2015 khoản 3 của điều 188 Luật đất đai.

Với quy định nêu trên bắt buộc các bên khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất phải thực hiện công chứng hoặc chứng thực và đăng ký theo quy định của pháp luật nhưng việc chuyển nhượng đất giữa các bên ký kết không được công chứng, chứng thực, không đăng ký là vi phạm pháp luật. Do đó hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Trần Văn T1 và ông X – bà Hiền vô hiệu đã vi phạm về mặt hình thức

[2.3.7.2] Về mặt nội dung: Xét giấy bán đất ở đề ngày 20/04/2018 thể hiện: ông Trần Văn T1 có nhận chuyển nhượng của ông X – bà Hiền 4m ngang đất với giá 40.000.000 đồng

[2.3.7.3] Nhận thấy, tại thời điểm ông Đoàn Văn X và bà H sang nhượng đất lại cho ông Trần Văn T1 vào năm 2018, thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đoàn Văn X và bà H đang được thế chấp cho N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam – phòng giao dịch huyện Hòa Bình nên ông Đoàn Văn X và bà H không được quyền chuyển nhượng cho ông Trần Văn T1 vì quyền sử dụng đất đã thế chấp cho N hàng thì không được bán, việc bán tài sản thế chấp là vi phạm điều kiện cấm theo khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.3.7.4] Đối chiếu với các quy định trên nêu trên thì giấy bán đất đề năm 2018 giữa ông Đoàn Văn X và bà H với ông Trần Văn T1 là vô hiệu.

[2.3.7.5] Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá T tiền để hoàn trả. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

[2.3.7.6] Tại thời điểm giao dịch cả ông Đoàn Văn X - bà H với ông Trần Văn T1 đều biết phần đất trên đã được thế chấp cho N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam – phòng giao dịch huyện Hòa Bình. Nên cả ông Đoàn Văn X - bà H với ông Trần Văn T1 đều có lỗi trong việc làm cho giao dịch dân sự vô hiệu. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của các bên thì ông Đoàn Văn X - bà H với ông Trần Văn T1 cùng phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại do sự trượt giá của phần đất đã chuyển nhượng. Lỗi của các bên là ngang nhau, ông X – bà H phải chịu 50%, còn ông Trần Văn T1 phải chịu 50%.

[2.3.7.7] Tại biên bản định giá đất lập ngày 26/05/2023, Hội đồng định giá tiến hành định giá phần đất tranh chấp giữa ông Đoàn Văn X, bà H với ông Trần Văn T1 có giá là $1.146.000\text{đ}/\text{m}^2 \times 125,50\text{m}^2 = 143.823.000$ đồng.

[2.3.7.8] Như vậy, số tiền do sự trượt giá là 143.823.000 đồng - 40.000.000 đồng = 103.823.000 đồng. Do ông Đoàn Văn X, bà H với ông Trần Văn T1 đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu nên mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ số tiền do sự trượt giá là 103.823.000 đồng : 2 = 51.911.500 đồng. Tổng số tiền mà ông Đoàn Văn X, bà H trả cho ông Trần Văn T1 là 51.911.500 đồng + 40.000.000 đồng = 91.911.500 đồng. Do đó, buộc ông Đoàn Văn X, bà H trả cho ông Trần Văn T1 với số tiền là 91.911.500 đồng.

[2.3.7.9] Trên phần đất có các tài sản gồm:

+ Nhà ngang 04m, dài 15m; Xây dựng tiền chế, vách tol kẽm, mái lợp tol kẽm, nền tráng ximang

Nhà xây dựng năm 2018; Nhà và đất do ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Ngọc Chân đang quản lý, sử dụng

Buộc ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Ngọc Chân di dời các tài sản nêu trên giao lại diện tích 125,50m² cho ông Đoàn Văn X

[2.3.7.10] Căn cứ quy định khoản 2 Điều 325 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và quy định tại mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm để xử lý tài sản thế chấp trong vụ án là phù hợp, đúng quy định pháp luật; Căn cứ tinh thần Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 thì trong trường hợp ông Trần Văn T1 có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản nêu trên thì ông Trần Văn T1 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải căn nhà; trường hợp ông Trần Văn T1 không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản nêu trên thì buộc ông Trần Văn T1 di dời giao lại căn nhà khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án.

[2.4] Đối với phần đất số II là phần đất trồng lúa theo Giấy chứng nhận QSDĐ số: BL 680192 do UBND huyện Hòa Bình cấp ngày 30/10/2012 do ông Đoàn Văn X sinh năm 1971 đứng tên, diện tích: 10.185m²; Tờ bản đồ số 09 gồm đất: Trồng lúa 10.185m² (thửa số 888).

[2.4.1] Căn cứ vào biên bản thẩm định ngày 23 tháng 12 năm 2022 hiện trạng tại thời điểm thế chấp và thời điểm thẩm định không có sự thay đổi, đất đang do vợ

chồng ông Đ trồng lúa. Ông Đ xác định có cổ đất của ông X bà Hiền ông yêu cầu hủy hợp đồng cổ đất giữa vợ chồng ông Đ với vợ chồng ông X phải trả cho ông Đ số tiền 170.000.000 đồng và 1,2 lượng vàng 24k. Tòa án đã thông báo ông Đ thực hiện khởi kiện yêu cầu độc lập theo quy định pháp luật ông Đ không đến tòa tuy nhiên để đảm bảo giải quyết triệt để trong vụ án do đó tòa án vẫn xE xét hợp đồng cổ đất của ông Đ và ông X.

[2.4.2] Hội đồng xét xử nhận thấy đất đai là tài sản đặc biệt cho nên điều 167 Luật đất đai năm 2013 đã quy định “Quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn QSD đất” tuy nhiên lại không quy định cầm cố quyền sử dụng đất và tại điều 127 Bộ luật dân sự quy định đối với giao dịch dân sự vô hiệu nếu không có một trong các điều kiện tại điều 122 của Bộ luật dân sự thì vô hiệu.

Tại điều 122 Bộ luật dân sự quy định” Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây”

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

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

Đối chiếu các quy định trên thì giao dịch cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Đ với vợ chồng ông X – bà Hiền đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên giao dịch trên bị vô hiệu từ thời điểm mới xác lập, giao dịch vô hiệu nên hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, buộc ông Đoàn Văn X, bà H có trách nhiệm trả cho ông Đoàn Văn Đ với số tiền là 170.000.000 đồng và 1,2 lượng vàng 24k đang lưu hành trên thị trường. Buộc ông Đoàn Văn Đ có trách nhiệm trả cho ông Đoàn Văn X, bà H diện tích: 10.185m²; Tờ bản đồ số 09 gồm đất: Trồng lúa 10.185m² (thửa số 888).

[3] Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Chi phí xE xét thẩm định tại chỗ: Ông Đoàn Văn X và bà H phải chịu phải chịu 12.915.275 đồng. N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam, đã tạm dự nộp 12.915.275 đồng được nhận lại toàn bộ từ số tiền Đoàn Văn X và bà H nộp.

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự ông Đoàn Văn X và bà H phải nộp 49.677.000 đồng nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình. N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam đã nộp tạm ứng án phí 20.354.000 đồng theo biên lai thu số 0003051 ngày 14 tháng 04 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự được hoàn lại đủ số tiền trên tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình.

[4.2] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đoàn Văn X và bà H với ông Huỳnh Trọng Hiếu: Buộc ông Huỳnh Trọng Hiếu phải nộp án phí 300.000 đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình; ông Đoàn Văn X và bà H phải chịu tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền bồi thường cho ông Huỳnh Trọng Hiếu là 30.588.800 đồng x 5% = 1.529.440 đồng;

[4.3] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đoàn Văn X và bà H với ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu: Buộc ông Đoàn Văn Phương – bà

Nguyễn Thị Âu phải nộp án phí 300.000 đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình; ông Đoàn Văn X và bà H phải chịu tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền bồi thường cho ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu là $150.511.500 \text{ đồng} \times 5\% = 7.525.575 \text{ đồng}$;

[4.4] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu với ông Ngô Minh T: Buộc ông Ngô Minh T phải nộp án phí 300.000 đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình; ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu phải chịu tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông Ngô Minh T là $51.511.500 \text{ đồng} \times 5\% = 2.575.575 \text{ đồng}$;

[4.5] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đoàn Văn X và bà H với ông Phạm Hoàng B: Buộc ông Phạm Hoàng B phải nộp án phí 300.000 đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình, ông B thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí; ông Đoàn Văn X và bà H phải chịu tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền bồi thường cho ông Phạm Hoàng B là $114.792.500 \text{ đồng} \times 5\% = 5.739.625 \text{ đồng}$;

[4.6] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đoàn Văn X và bà H với ông Đoàn Văn M: Buộc ông Đoàn Văn M phải nộp án phí 300.000 đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình ông M thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí; ông Đoàn Văn X và bà H phải chịu tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền bồi thường cho ông Đoàn Văn M là $97.218.400 \text{ đồng} \times 5\% = 4.860.920 \text{ đồng}$;

[4.7] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đoàn Văn X và bà H với ông H1: Buộc ông H1 phải nộp án phí 300.000 đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình ông Hiền đã dự nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai thu số 0003452 ngày 23/11/2022 của chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình (do bà Trần Thị Kim N nộp thay) được chuyển thu án phí; Ông Đoàn Văn X và bà H phải chịu tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền bồi thường cho ông H1 là $223.951.300 \text{ đồng} \times 5\% = 11.197.565 \text{ đồng}$;

[4.8] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đoàn Văn X và bà H với ông Trần Văn T1: Buộc ông Trần Văn T1 phải nộp án phí 300.000 đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình, ông Trần Văn T1 đã dự nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai thu số 0003463 ngày 28/11/2022 của chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình được chuyển thu án phí; Ông Đoàn Văn X và bà H phải chịu tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền bồi thường cho ông Trần Văn T1 là $51.911.500 \text{ đồng} \times 5\% = 2.595.575 \text{ đồng}$;

[4.9] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đoàn Văn X và bà H với ông Huỳnh Văn Q: Buộc ông Huỳnh Văn Q phải nộp án phí 300.00 đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình, Ông Huỳnh Văn Q đã dự nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai thu số 0003462 ngày 28/11/2022 của chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình được chuyển thu án phí; Ông Đoàn Văn X và bà H phải chịu tiền án phí có giá

ngạch đối với số tiền bồi thường cho ông Huỳnh Văn Q là 142.428.300 đồng x 5% = 7.121.415 đồng;

[4.10] Đối với án phí hợp đồng cầm cố QSD đất của Ông Đoàn Văn Đ: Ông Đoàn Văn Đ phải nộp án phí 300.000 đồng đối với hợp đồng cầm cố QSD đất nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình. Ông Đoàn Văn X và bà H phải chịu phần án phí có giá ngạch đối với số tiền mà ông X bà Hiền phải trả cho ông Đ cụ thể tại thời điểm xét xử ngày 15.05.2024 loại vàng 9999 đang lưu hành trên thị trường có giá 7.400.000 đồng/ 1 chỉ; 1, 2 lượng vàng x 7.400.000 đồng = 88.800.000 đồng + 170.000.000 đồng = 258.800.000 đồng x 5%= 12.940.000 đồng nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình.

[5] Xét thấy đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hòa Bình đề nghị chuyển hồ sơ cho cơ quan cảnh sát điều tra công an tỉnh Bạc Liêu là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 165 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122; Điều 129; Điều 131; Điều 325; Điều 463, Điều 466 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Mục 4 khoản 19 Điều 1 Nghị định số 11/2012/NĐ-CP ngày 22-02-2012 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP ngày 29-12-2006 của Chính phủ về giao dịch bảo đảm để xử lý tài sản thế chấp; Căn cứ tinh thần Án lệ số 08/2016/AL về xác định lãi suất, việc điều chỉnh lãi suất trong hợp đồng tín dụng kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm; Căn cứ tinh thần Án lệ số 11/2017/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 14 tháng 12 năm 2017 về công nhận hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất mà trên đất có tài sản không thuộc Sở hữu của bên thế chấp; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam đối với ông Đoàn Văn X, bà H.

2. Buộc ông Đoàn Văn X, bà H có nghĩa vụ trả nợ cho N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam với số tiền số tiền gốc và lãi tính đến hết ngày 15/05/2024 là: 1.255.890.960 đồng (trong đó nợ gốc: 800.000.000 đồng; Nợ lãi: 455.890.960 đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm ông Đoàn Văn X, bà H còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa thuận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của N hàng cho vay thì lãi suất mà ông Đoàn Văn X, bà H phải tiếp tục thanh toán cho N hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của N hàng cho vay.

3. Trường hợp ông Đoàn Văn X, bà H không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ gốc và lãi cho N hàng thì N hàng có quyền yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp các QSD đất gồm:

- Quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận QSDĐ số: BL 680192 do UBND huyện Hòa Bình cấp ngày 30/10/2012 do ông Đoàn Văn X sinh năm 1971 đứng tên, diện tích: 10.185 m²; Tờ bản đồ số 09 gồm đất: Trồng lúa 10.185 m² (thửa số 888) đất tọa lạc tại ấp 21, xã Minh Diệu, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu

- Quyền sử dụng đất tại Giấy chứng nhận QSDĐ số: BP345571 do UBND huyện Hòa Bình cấp ngày 07/10/2013 cho ông Đoàn Văn X sinh năm 1971 đứng tên, diện tích: 1.905,3 m²; Tờ bản đồ số 10 gồm các loại đất: Đất ở: 100 m² (thửa số 2090); Đất trồng cây lâu năm 1.805,3 (thửa số 2090) đất tọa lạc tại ấp 21, xã Minh Diệu, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu

4/ Hủy giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông Huỳnh Trọng Hiếu với ông Đoàn Văn X và bà H đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 65,60 m² đất có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng Đ giáp đất ông Huỳnh Trọng Hiếu có số đo 33,00 m
- + Hướng tây giáp đất ông Đoàn Văn X có số đo 32,95m
- + Hướng nam giáp đường Hòa Bình. Minh Diệu có số đo 2,00m
- + Hướng bắc giáp kênh Hòa Bình, Minh Diệu có số đo 2,00m

- Buộc ông Đoàn Văn X, bà H có trách nhiệm trả cho ông Huỳnh Trọng Hiếu với số tiền là 44.588.800 đồng.

- Buộc ông Huỳnh Trọng Hiếu có trách nhiệm trả cho ông Đoàn Văn X, bà H diện tích 65,60 m² Trong trường hợp ông Huỳnh Trọng Hiếu có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản gồm: di dời các tài sản gồm: Hàng rào ngang 2m, có kết cấu 01 trụ xi măng 15 x 15cm; Cao 1,5m được bao quanh lưới B40 thì ông Huỳnh Trọng Hiếu được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải các tài sản nêu trên; trường hợp ông Huỳnh Trọng Hiếu không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản nêu trên thì buộc ông Huỳnh Trọng Hiếu di dời các tài sản nêu trên để giao trả cho ông Đoàn Văn X, bà H diện tích 65,60m² khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án.

5/ Hủy giao dịch chuyển nhượng QSD đất cụ thể:

5.1/ Hủy giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông Ngô Minh T với ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 325,50m².

- Buộc ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu trả cho ông Ngô Minh T với số tiền là 321.511.500 đồng.

- Buộc ông Ngô Minh T phải trả cho ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 325,50m²

5.2/ Hủy giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu với ông Đoàn Văn X - bà H đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 325,50m².

- Buộc buộc ông Đoàn Văn X - bà H trả cho ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu với số tiền là 222.511.500 đồng.

- Buộc ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu trả cho ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu diện tích 325,50m²

Do ông Đoàn Văn X, bà H đã chuyển nhượng tích theo đo đạc thực tế là 325,50m² cho ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu và ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu đã chuyển nhượng cho ông Ngô Minh T nên buộc ông Ngô Minh T giao trả trực tiếp diện tích 325,50m² cho ông Đoàn Văn X, bà H. Trong trường hợp ông Ngô Minh T có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 325,50m² thì ông Ngô Minh T được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trường hợp ông Ngô Minh T không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải giao trả cho ông Đoàn Văn X, bà H diện tích 325,50m² đất có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đ giáp mương nước của ông Đoàn Văn X có số đo 32,88m
- Hướng tây giáp đất ông Phạm Hoàng B có số đo 32,60m
- Hướng nam giáp đường Hòa Bình. Minh Diệu có số đo 10,00m
- Hướng bắc giáp kênh Hòa Bình, Minh Diệu có số đo 10,00m

6/ Hủy giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông Phạm Hoàng B với ông Đoàn Văn X và bà H đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 322,50m². đất có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng Đ giáp đất ông Ngô Minh T có số đo 32,60m
- + Hướng tây giáp đất ông H1 có số đo 32,30 m
- + Hướng nam giáp đường Hòa Bình. Minh Diệu có số đo 10,00m
- + Hướng bắc giáp kênh Hòa Bình, Minh Diệu có số đo 10,00m

- Buộc ông Đoàn Văn X, bà H có trách nhiệm trả cho ông Phạm Hoàng B, bà Triệu Thị C với số tiền là 254.792.500 đồng.

- Buộc ông Phạm Hoàng B, bà Triệu Thị C có trách nhiệm trả cho ông Đoàn Văn X, bà H diện tích 322,50m². Trong trường hợp ông B – bà C có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản gồm: Nhà chính ngang 5,1m; dài 26m; Xây dựng bê tông nguyên khối; Vách lót gạch bông cao 2m; Trần lợp laphông nhựa, mái lợp tol kẽm, nền lót gạch bông 60 x 60; Hành lang trước ngang 5,1m; Dài 3m, 1 bên vách betong nguyên khối; Trần đổ sàn, nền lót gạch bông 60 x 60; Nhà tiền chế trước ngang 9,2m; Dài 8,5m; Xây dựng tiền chế (Sắt, đòn tay sắt; mái lợp tol kẽm, nền tráng xi mang; Nhà tiền chế bên hông ngang 3,2m; Dài 7,6m; Xây dựng tiền chế (sắt, đòn tay sắt) mái lợp tol kẽm, nền lót ximang; Nhà sau ngang 05m; Dài 2,5m; Xây dựng cây gỗ địa phương; mái lợp tol thiếc, nền tráng xi mang; Hàng rào, kết cấu 26 trụ ximang 18x18, cao 2m; Xung quanh bao lưới B40 thì ông B – bà C được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải các tài sản nêu trên; trường hợp ông B – bà C không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản nêu trên thì buộc ông Phạm Hoàng B, bà Triệu Thị C, chị Phạm Thị Lệ Huyền, anh Phạm Trọng Duy di dời giao lại căn

nhà để giao trả cho ông Đoàn Văn X, bà H diện tích $322,50m^2$ khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án.

7. Hủy giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đoàn Văn M với ông Đoàn Văn X và bà H đối với diện tích theo đo đạc thực tế là $220,80m^2$.

- Buộc ông Đoàn Văn X, bà H trả cho ông Đoàn Văn M, bà Trần Thị Nhu với số tiền là 155.818.400 đồng.

- Buộc chị Đoàn Kiều Trang, chị Trần Khả Hân, Trần Khả Vy và ông Đoàn Văn M di dời các tài sản nêu trên giao lại diện tích $220,80m^2$ cho ông Đoàn Văn X - bà H diện tích $220,80m^2$.

Trên phần đất này có các tài sản gồm:

+ Nhà ngang 04 m, dài 14m; Xây dựng tiền chế vách tol kẽm; mái lợp tol kẽm, nền lót gạch bông 60 x 60

Hành lang trước nhà ngang 04 m dài 3,6m; mái lợp tol kẽm, nền lót gạch bông 60 x 60

+ Sân xi măng trước nhà ngang 05m, dài 08m được tráng xi măng

+ Sân xi măng sau nhà ngang 05m, dài 04m được tráng xi măng

Toàn bộ được xây dựng vào năm 2021. Phần đất và tài sản trên đất đang do chị Đoàn Kiều Trang, chị Trần Khả Hân, Trần Khả Vy và ông Đoàn Văn M đang ở trên đất.

Trong trường hợp ông Đoàn Văn M và bà Trần Thị Nhu có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản nêu trên thì ông Đoàn Văn M và bà Trần Thị Nhu được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải căn nhà; trường hợp ông Đoàn Văn M và bà Trần Thị Nhu không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản nêu trên thì buộc chị Đoàn Kiều Trang, ông Đoàn Văn M, chị Trần Khả Hân, Trần Khả Vy di dời giao lại căn nhà để giao trả diện tích đất $220,80m^2$ khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án có vị trí và số đo

- Hướng tây giáp đất ông Trần Văn T1 có số đo 31,80m

- Hướng nam giáp đường Hòa Bình. Minh Diệu có số đo 15,00m

- Hướng bắc giáp kênh Hòa Bình, Minh Diệu có số đo 15,00m

8/ Hủy giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E với ông Đoàn Văn X và bà H đối với diện tích theo đo đạc thực tế là $327,10m^2$ đất có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đ giáp đất ông Trần Văn T1 có số đo 31,50 m

- Hướng tây giáp đất ông Huỳnh Văn Q có số đo 31,00m

- Hướng nam giáp đường Hòa Bình. Minh Diệu có số đo 9,00m

- Hướng bắc giáp kênh Hòa Bình, Minh Diệu có số đo 12,00m

Diện tích: $327,10m^2$

Trên phần đất có các tài sản gồm:

. + Nhà chính ngang 5,2m; dài 14m; Xây dựng bê tông nguyên khối; Trần thạch cao, nền lót gạch bông 60 x 60

Hành lang trước ngang 5,1m; Dài 3m, 1 bên vách betong nguyên khối; Trần đổ sàn, nền lót gạch bông 60 x 60, mái lợp tol kẽm, đòn tay kẽm

+ Nhà tiền chế trước ngang 9,2m; Dài 8,5m; Xây dựng tiền chế (Sắt, đòn tay sắt; mái lợp tol kẽm, nền tráng xi măng

+ Nhà sau ngang 08m; Dài 06m; Xây dựng bê tông nguyên khối; trần lợp laphong nhựa, nền lót gạch bông 60 x 60, mái lợp tol kẽm

+ Hành lang trước nhà ngang 5,2 m dài 2,5m; 02 trụ betong, trần nhà đổ sàn, lợp laphong nhựa, nền lót gạch bông

+ Sân xi măng ngang 9,4m, dài 03m (phía trước) bên hông ngang 02 m dài 06m

+ Hàng rào trước nhà ngang 9,4m; 02 trụ ximang 22 x 22; 01 trụ ximang 18 x 18, bao quanh các thanh sắt

+ Hàng rào xung quanh nhà 06 trụ ximang 18 x 18; lưới B40 bao quanh

+ Chuồng heo ngang 02m, dài 06m; Xây dựng betong cao 1,2m nền tráng ximang.

Tất cả đều được xây dựng năm 2020

Ngoài ra còn có tiền chế sau ngang 08m dài 05m, xây dựng sắt, đòn tay sắt, mái tol ximang, nền tráng ximang cũng được xây dựng năm 2020

Phần đất và các tài sản trên đất đang do ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E đang quản lý, sử dụng. Buộc ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E di dời các tài sản nêu trên giao lại diện tích 327,10m² cho ông Đoàn Văn X. Trường hợp ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản nêu trên thì ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải các tài sản nêu trên; Trường hợp ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản nêu trên thì buộc ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E di dời giao lại toàn bộ diện tích đất khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án.

- Buộc ông Đoàn Văn X - bà H trả cho ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E với số tiền là 227.428.300 đồng.

9/ Hủy giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa H1 với ông Đoàn Văn X và bà H đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 434,7m², đất có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đ giáp đất ông Phạm Hoàng B có số đo 32,30m

- Hướng tây giáp đất ông Đoàn Văn M có số đo 31,80m

- Hướng nam giáp đường Hòa Bình. Minh Diệu có số đo 15,00 m

- Hướng bắc giáp kênh Hòa Bình, Minh Diệu có số đo 15,00m

Trên phần đất có các tài sản gồm:

- Buộc ông H1, bà Trần Thị Kim N có trách nhiệm trả cho ông Đoàn Văn X, bà H diện tích 434,7m².

- Buộc ông Đoàn Văn X - bà H trả cho ông Huỳnh Văn Q và bà Lê Thúy E với số tiền là 232.428.300 đồng.

Trong trường hợp ông H1 có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản nêu trên thì ông H1 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; trường hợp ông H1 không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì buộc ông H1 giao trả phần đất nêu trên khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án.

10/ Hủy giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa ông Trần Văn T1 với ông Đoàn Văn X và bà H đối với diện tích theo đo đạc thực tế là 125,50 m², đất có vị trí và số đo như sau:

- Hướng Đ giáp đất ông Đoàn Văn M có số đo 31,60m
- Hướng tây giáp đất Huỳnh Văn Q có số đo 31,50m
- Hướng nam giáp đường Hòa Bình. Minh Diệu có số đo 4,00m
- Hướng bắc giáp kênh Hòa Bình, Minh Diệu có số đo 4,00m

Trên phần đất có các tài sản gồm:

+ Nhà ngang 04m, dài 15m; Xây dựng tiền chế, vách tol kẽm, mái lợp tol kẽm, nền tráng ximang

Nhà xây dựng năm 2018; Nhà và đất do ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Ngọc Chân đang quản lý, sử dụng

- Buộc ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Ngọc Chân di dời các tài sản nêu trên giao lại diện tích 125,50m² cho ông Đoàn Văn X. Trong trường hợp ông Trần Văn T1 có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản nêu trên thì ông Trần Văn T1 được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không phải căn nhà; trường hợp ông Trần Văn T1 không có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản nêu trên thì buộc ông Trần Văn T1 di dời giao lại căn nhà khi cơ quan thi hành án có thẩm quyền bán đấu giá tài sản để thi hành án.

- Buộc ông Đoàn Văn X, bà H trả cho ông Trần Văn T1 với số tiền là 91.911.500 đồng.

11/ Hủy giao dịch cầm cố 07 công đất giữa ông Đoàn Văn Đ với ông Đoàn Văn X, bà H theo Giấy chứng nhận QSDĐ số: BL 680192 do UBND huyện Hòa Bình cấp ngày 30/10/2012 do ông Đoàn Văn X sinh năm 1971 đứng tên, diện tích: 10.185 m²; Tờ bản đồ số 09 gồm đất: Trồng lúa 10.185 m² (thửa số 888).

- Buộc ông Đoàn Văn X, bà H có trách nhiệm trả cho ông Đoàn Văn Đ với số tiền là 170.000.000 đồng và 1,2 lượng vàng 24k (loại vàng đang lưu hành trên thị trường)

- Buộc ông Đoàn Văn Đ có trách nhiệm trả cho ông Đoàn Văn X, bà H diện tích: 10.185m²; Tờ bản đồ số 09 gồm đất: Trồng lúa 10.185m² (thửa số 888).

11. Đình chỉ 01 phần yêu cầu khởi kiện của N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam đối với diện tích: $43,4m^2$, phần đất này có vị trí và số đo như sau:

- + Hướng Đ giáp đất ông H1 có số đo 2,8m
- + Hướng tây giáp lộ Hòa Bình, Minh Diệu có số đo 2,8m
- + Hướng nam giáp đất ông Phạm Hoàng B có số đo 15,5m
- + Hướng bắc giáp đất ông H1 có số đo 15,5m

12/ Chi phí thẩm định, định giá tài sản: Chi phí xE xét thẩm định tại chỗ: Ông Đoàn Văn X và bà H phải chịu phải chịu 12.915.275 đồng. N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam, đã tạm dự nộp 12.915.275 đồng được nhận lại toàn bộ từ số tiền Đoàn Văn X và bà H nộp.

13/ Về án phí:

13.1/ Án phí dân sự ông Đoàn Văn X và bà H phải nộp 49.677.000 đồng nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình. N hàng NN và phát triển nông thôn Việt Nam đã nộp tạm ứng án phí 20.354.000 đồng theo biên lai thu số 0003051 ngày 14 tháng 04 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự được hoàn lại đủ số tiền trên tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình.

13.2/ Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đoàn Văn X và bà H với ông Huỳnh Trọng Hiếu: Buộc ông Huỳnh Trọng Hiếu phải nộp án phí 300.000 đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình; ông Đoàn Văn X và bà H phải chịu tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền bồi thường cho ông Huỳnh Trọng Hiếu là $30.588.800 \text{ đồng} \times 5\% = 1.529.440 \text{ đồng}$;

13.3/ Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đoàn Văn X và bà H với ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu: Buộc ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu phải nộp án phí 300.000 đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình; ông Đoàn Văn X và bà H phải chịu tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền bồi thường cho ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu là $150.511.500 \text{ đồng} \times 5\% = 7.525.575 \text{ đồng}$;

13.4/ Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu với ông Ngô Minh T: Buộc ông Ngô Minh T phải nộp án phí 300.000 đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình; ông Đoàn Văn Phương – bà Nguyễn Thị Âu phải chịu tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho ông Ngô Minh T là $51.511.500 \text{ đồng} \times 5\% = 2.575.575 \text{ đồng}$;

13.5/ Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đoàn Văn X và bà H với ông Phạm Hoàng B: Buộc ông Phạm Hoàng B phải nộp án phí 300.000 đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình, ông B thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí; ông Đoàn Văn X và bà H phải chịu tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền bồi thường cho ông Phạm Hoàng B là $114.792.500 \text{ đồng} \times 5\% = 5.739.625 \text{ đồng}$;

13.6/ Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đoàn Văn X và bà H với ông Đoàn Văn M: Buộc ông Đoàn Văn M phải nộp án phí 300.000 đồng đối với

hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình ông M thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí; ông Đoàn Văn X và bà H phải chịu tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền bồi thường cho ông Đoàn Văn M là $97.218.400 \text{ đồng} \times 5\% = 4.860.920 \text{ đồng}$;

13.7/ Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đoàn Văn X và bà H với ông H1: Buộc ông H1 phải nộp án phí 300.000 đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình ông Hiến đã dự nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai thu số 0003452 ngày 23/11/2022 của chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình (do bà Trần Thị Kim N nộp thay) được chuyển thu án phí; Ông Đoàn Văn X và bà H phải chịu tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền bồi thường cho ông H1 là $223.951.300 \text{ đồng} \times 5\% = 11.197.565 \text{ đồng}$;

13.8/ Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đoàn Văn X và bà H với ông Trần Văn T1: Buộc ông Trần Văn T1 phải nộp án phí 300.000 đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình, ông Trần Văn T1 đã dự nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai thu số 0003463 ngày 28/11/2022 của chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình được chuyển thu án phí; Ông Đoàn Văn X và bà H phải chịu tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền bồi thường cho ông Trần Văn T1 là $51.911.500 \text{ đồng} \times 5\% = 2.595.575 \text{ đồng}$;

13.9/ Đối với Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Đoàn Văn X và bà H với ông Huỳnh Văn Q: Buộc ông Huỳnh Văn Q phải nộp án phí 300.000 đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình, Ông Huỳnh Văn Q đã dự nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng tại biên lai thu số 0003462 ngày 28/11/2022 của chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình được chuyển thu án phí; Ông Đoàn Văn X và bà H phải chịu tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền bồi thường cho ông Huỳnh Văn Q là $142.428.300 \text{ đồng} \times 5\% = 7.121.415 \text{ đồng}$;

13.10/ Đối với án phí hợp đồng cầm cố QSD đất của Ông Đoàn Văn Đ: Ông Đoàn Văn Đ phải nộp án phí 300.000 đồng đối với hợp đồng cầm cố QSD đất nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình. Ông Đoàn Văn X và bà H phải chịu phần án phí có giá ngạch đối với số tiền mà ông X và bà Hiến phải trả cho ông Đ cụ thể tại thời điểm xét xử ngày 15.05.2024 loại vàng 9999 đang lưu hành trên thị trường có giá 7.400.000 đồng/ 1 chỉ; 1, 2 lượng vàng $\times 7.400.000 \text{ đồng} = 88.800.000 \text{ đồng} + 170.000.000 \text{ đồng} = 258.800.000 \text{ đồng} \times 5\% = 12.940.000 \text{ đồng}$ đồng nộp tại chi cục thi hành án dân sự huyện Hòa Bình.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong 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 các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án thực hiện theo Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Án xử sơ thẩm công khai, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND tỉnh Bạc Liêu;
- VKSND huyện Hòa Bình;
- Chi cục THADS huyện Hòa Bình
- Lưu HSVA.

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

Lê Thị Nam