

Bản án số: 27/2018/DS-ST

Ngày: 28/9/2018

V/v Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền
sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thế chấp
tài sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LỘC NINH, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Quốc Tú.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phan Thị Ngọc Loan

2. Bà Trần Xuân Đạm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Kỳ là thư ký Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Kỳ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 9 đến 28 tháng 9 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Lộc Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 04/2016/TLST-DS ngày 11 tháng 01 năm 2016 về tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thế chấp tài sản theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2018/QĐXX-ST ngày 22 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1932

Địa chỉ: ấp Hiệp Tm A, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

Người đại diện hợp pháp của ông C: ông Nguyễn Minh L, trú tại ấp Hiệp Tm A, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/12/2015) (có mặt khi xét xử nhưng vắng mặt khi tuyên án).

1.2. Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lài:

1.2.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1955

Địa chỉ: ấp Hiệp Tm, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của bà Lo: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1974, trú tại ấp Thành Tân, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/3/2018) (có mặt).

1.2.2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1958

Địa chỉ: ấp Hiệp Tm A, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1974, trú tại ấp Thành Tân, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/3/2018) (có mặt).

1.2.3. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1964

Địa chỉ: ấp Hiệp Tm A, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của bà C: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1974, trú tại ấp Thành Tân, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/3/2018) (có mặt).

1.2.4. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1966

Địa chỉ: ấp Hiệp Tm A, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của bà D: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1974, trú tại ấp Thành Tân, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/3/2018) (có mặt).

1.2.5. Bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1969

Địa chỉ: ấp Hiệp Tm A, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của bà O: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1974, trú tại ấp Thành Tân, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/3/2018) (có mặt).

1.2.6. Bà Nguyễn Thị Ca, sinh năm 1977

Địa chỉ: ấp Hiệp Tm A, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của bà Ca: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1974, trú tại ấp Thành Tân, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/3/2018) (có mặt).

1.2.7. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1974

Địa chỉ: ấp Thành Tân, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước (có mặt)

1.2.8. Bà Nguyễn Thị Thùy Nho

Địa chỉ: 11/1B, đường Thủ Khoa Huân, phường Bến Thành, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà Nho: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1974, trú tại ấp Thành Tân, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/3/2018) (có mặt).

1.2.9. Ông Nguyễn Văn Ngh, sinh năm 1968

Địa chỉ: ấp Hiệp Tm A, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của ông Ngh: Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1974, trú tại ấp Thành Tân, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 05/3/2018) (có mặt).

1.2.10. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1932

Địa chỉ: ấp Hiệp Tm A, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

Người đại diện hợp pháp của ông C: ông Nguyễn Minh L, trú tại ấp Hiệp Tm A, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/12/2015) (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Ngh, sinh năm 1968

Bà Trần Thị H, sinh năm 1972

Cùng địa chỉ: ấp Hiệp Tm A, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của ông Ngh: Bà Trần Thị H, trú tại ấp Hiệp Tm A, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/4/2016) (có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1956

3.2. Bà Nguyễn Thị Cự, sinh năm 1963.

Cùng địa chỉ: ấp Hiệp Tm A, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước

Người đại diện hợp pháp của bà Cự: ông Nguyễn Văn X, trú tại ấp Hiệp Tm A, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/12/2015) (vắng mặt có đơn xin vắng mặt).

3.3. Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam

Địa chỉ: Số 02, Láng Hạ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam: ông Nguyễn Văn Th, chức vụ phó giám đốc ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Lộc Hiệp là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 21/7/2017) (có mặt khi xét xử nhưng vắng mặt khi tuyên án)

3.4. Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh.

Địa chỉ: Thị trấn Lộc Ninh, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh: ông Hồ Văn Tính, chức vụ Trưởng phòng tài nguyên và môi trường huyện Lộc Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/6/2018) (vắng mặt có đơn xin vắng mặt)

3.5. Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp.

Địa chỉ: ấp Hiệp Hoàn, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp: ông Nguyễn Văn Thu, cán bộ tư pháp xã Lộc Hiệp là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 29/01/2018) (có mặt)

3.6. Ông Trương Thanh Tm, sinh năm 1977

Địa chỉ: ấp Hiệp Tm A, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước (vắng mặt có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 18/11/2015, bản tự khai, các biên bản lấy lời khai và tại phiên Tòa người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C - ông Nguyễn Minh L trình bày:

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Lại có khai phá thửa đất với diện tích 2391.8m², đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00718 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 20/7/2012 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Lại. Đất tọa lạc tại ấp Hiệp Tm A, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Vào ngày 03/11/2011, ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H là con trai và con dâu của ông C, bà Lại đã tự ý làm thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất trên và đồng thời sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất sang tên cho ông Ngh, bà H mà không có sự đồng ý của ông C, bà Lại. Khi làm thủ tục tặng cho ông C, bà Lại không hề biết. Trước đây ông Ngh, bà H vay tiền của ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Lộc Hiệp thì ông C, bà Lại có đồng ý cho ông Ngh, bà H ủy quyền để thế chấp thửa đất của ông C, bà Lại. Nhưng ông Ngh, bà H không làm thủ tục ủy quyền mà lại làm hợp đồng tặng cho. Vào thời điểm ông Ngh, bà H làm hợp đồng tặng cho thì ông C có ký tên trong hợp đồng nhưng ông C bị điếc, không am hiểu pháp luật nên không để ý nội dung trong hợp đồng, cứ nghĩ là ký giấy ủy quyền. Bà Lại bị liệt nằm một chỗ nên chữ ký trong hợp đồng tặng cho không phải là chữ ký của bà Lại.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Lại và ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H được UBND xã Lộc Hiệp chứng Thu ngày 03/11/2011.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông C bổ sung yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp 02042014LH5 ngày 02/4/2014 giữa Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Lộc Hiệp và ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H và tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu. Nếu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Lộc Hiệp và ông Ngh, bà H thì ông C đồng ý nếu trường hợp ông Ngh, bà H không thanh toán tiền nợ gốc và lãi cho ngân hàng thì ông C sẽ đồng ý cho ngân hàng xử lý tài sản mà trước đây ông Ngh, bà H đã thế chấp cho ngân hàng.

- Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Lại: bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Cư, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị Ca, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Thùy Nho, ông Nguyễn Văn Ngh cùng người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị D trình bày:

Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Cư, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị Ca, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Thùy Nho, ông Nguyễn Văn Ngh là con ruột của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Lại. Nay bà Nguyễn Thị Lại đã chết Tòa án xác định các ông bà là người kế thừa quyền nghĩa vụ

tổ tụng của bà Nguyễn Thị Lại. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà Lại thì bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Cư, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị Ca, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Thùy Nho, ông Nguyễn Văn Ngh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, các ông bà không có ý kiến và không có yêu cầu gì mà theo như yêu cầu trước đây mà ông C, bà Lại đã khởi kiện.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn Ngh trình bày:

Vào ngày 03/11/2011 ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Lại có tặng cho ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H thửa đất và tài sản trên đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00718 do UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 20/7/2012 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Lại. Đất tọa lạc tại ấp Hiệp Tm A, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Khi tặng cho có làm hợp đồng tặng cho và được chứng Thu tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp. Tuy nhiên tại thời điểm tặng cho thì ông C có ký tên vào hợp đồng tặng cho, bà Lại thì bị tai biến nên không ký tên mà ông Ngh trực tiếp ký tên bà Lại. Khi làm thủ tục tặng cho xong ông Ngh, bà H đã làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00501 do Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cấp ngày 29/11/2012 đứng tên ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H. Đối với các tài sản trên đất được tặng cho gồm: Nhà loại 4, diện tích 144,3m². Nhà loại 8 diện tích 20,24m². Sân bê tông diện tích 146,12m². Mái hiên diện tích 146,12m². Tường rào với diện tích 210,54m². Xây dựng năm 2010, các tài sản trên do bà H, ông Ngh và ông C bỏ tiền ra xây, ông C bỏ ½ số tiền, ông Ngh, bà H bỏ ½ số tiền. Ngoài ra ông Ngh, bà H có làm mái hiên với diện tích 18,9m², nhà tạm loại 3 với diện tích 133m², chuồng dê với diện tích 84,32m² và trồng các cây trồng gồm 391 cây Cẩm, 03 cây Măng Cụt, 98 cây Chuối chưa có trái, 12 cây Chuối có trái, 01 cây Khế. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00501 ngày 29/11/2012 thì ông Ngh, bà H đã đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất 220m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn nên ngày 24/01/2013 Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh đã ban hành quyết định số 298/QĐ-UBND cho phép hộ ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H chuyển mục đích sử dụng đất 220m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00501 ngày 29/11/2012 với chi phí là 190.960.000đ.

Vào ngày 02/4/2014, ông Ngh, bà H có vay số tiền 1.000.000.000đ tại Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn chi nhánh Lộc Hiệp và có thế chấp ba thửa đất trong đó có thửa đất được ông C, bà Lại tặng cho. Nay ông C khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho và hủy hợp đồng thế chấp thì ông Ngh, bà H đồng ý trả lại đất cho ông C, bà Lại và đồng thời ông Ngh, bà H sẽ trả tiền vay cho ngân hàng, nếu trường hợp không có trả được tiền vay thì ông Ngh, bà H đồng ý để Ngân hàng xử lý tài sản mà ông, bà đã thế chấp.

- Tại phiên tòa vắng mặt, tuy nhiên trong quá trình Tòa án giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn X đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Cư trình bày:

Vào ngày 01/4/2009, ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Cư có nhận chuyển nhượng của ông C, bà Lài phần đất với diện tích 120m² với giá 15.000.000đ. Khi nhận chuyển nhượng có làm giấy tay, từ khi nhận chuyển nhượng đến nay do ông X, bà Cư thế chấp thửa đất cho ngân hàng nên không nhập phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông C, bà Lài vào thửa đất của ông X, bà Cư cho nên đến nay phần diện tích nhận chuyển nhượng vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C, bà Lài và nay là ông Ngh, bà H. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà Lài thì ông X, bà Cư không có ý kiến và không có yêu cầu gì.

- Tại phiên tòa vắng mặt, tuy nhiên trong quá trình Tòa án giải quyết người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh trình bày:

Ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Lài được Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00718 ngày 20/7/2012, đất tọa lạc tại ấp Hiệp Tm A, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước. Sau đó, ông C, bà Lài là thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Ngh, bà H. Ông Ngh, bà H được Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00501 ngày 29/11/2012 là đúng trình tự, thủ tục. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh không có ý kiến và không có yêu cầu gì.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp trình bày:

Ngày 03/11/2011 Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp có chứng Thu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông C, bà Lài và ông Ngh, bà H và đã được Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00501 ngày 29/11/2012 đứng tên ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H. Khi chứng Thu hợp đồng do ông C, bà Lài không đến Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp để ký hợp đồng tặng cho nên Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp đã bố trí công chức Văn phòng- Thống kê là ông Nguyễn Tuấn Anh xuống nhà để ông C, bà Lài ký vào hồ sơ tặng cho quyền sử dụng đất. Tại nhà ông C, bà Lài thì ông C bị điếc nặng nhưng khi cán bộ nói và viết nội dung ra một tờ giấy ông C vẫn hiểu và ký tên vào hợp đồng tặng cho, còn bà Lài bị tai biến nằm một chỗ trong lúc ký vào hồ sơ thì lúc đó ông Tuấn Anh có trao đổi chuyện với ông Ngh nên không nhớ bà Lài có ký vào hợp đồng tặng cho hay không. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông C thì Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp không có ý kiến và không có yêu cầu gì.

- Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn chi nhánh Lộc Hiệp trình bày:

Vào ngày 02/4/2014, ông Ngh, bà H có vay số tiền 1.000.000.000đ tại Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn chi nhánh Lộc Hiệp. Để đảm bảo cho số tiền

vay thì ông Ngh, bà H có ký hợp đồng thế chấp số 02042014LH5 ngày 02/4/2014 với Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam để thế chấp ba thửa đất trong đó có thửa đất được ông C, bà Lài tặng cho. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông C thì ngân hàng có yêu cầu độc lập yêu cầu nếu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp liên quan đến thửa đất mà ông Ngh, bà H đã thế chấp cho ngân hàng thì ngân hàng yêu cầu ông Ngh, bà H pH thanh toán số tiền vay cho ngân hàng, nếu ông Ngh, bà H không thanh toán tiền vay thì đề nghị được xử lý tài sản thế chấp là thửa đất hiện đang tranh chấp để thanh toán tiền nợ cho ngân hàng.

- Tại phiên tòa vắng mặt, tuy nhiên trong quá trình Tòa án giải quyết ông Trương Thanh Tm trình bày:

Vào khoảng năm 2016 ông Tm và ông Ngh có cùng nhau xây chuồng dê trên đất của ông Ngh, bà H để cùng nuôi dê. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông C thì ông Tm không có ý kiến và không có yêu cầu gì. Khi nào ông Ngh, bà H lấy lại đất thì ông Tm sẽ trả không nuôi dê nữa, ông Tm cũng không yêu cầu ông Ngh, bà H pH hoàn lại tiền xây dựng chuồng dê.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh tham gia phiên Tòa:

+ Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ đã Thu hiện đúng quy định tại 48 BLTTDS như: Thẩm quyền thụ lý đúng quy định Điều 26, Điều 35 Điều BLTTDS; Xác định đúng tư các người tham gia tố tụng theo quy định tại Điều 68 BLTTDS; xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các điều từ 93 đến 97 BLTTDS; Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho VKS và cho đương sự đúng quy định tại Điều 195, 196 BLTTDS. Thời hạn xét xử vụ án chưa Thu hiện đúng quy định tại Điều 203 BLTTDS

+Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:

- Hội đồng xét xử, Thư ký đã Thu hiện đúng quy định tại các Điều 239, 240, 241, 242, 243, 246, 247, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 259, 260 và Điều 263 BLTTDS năm 2015: HĐXX đã Thu hiện đúng và đầy đủ trình tự thủ tục của phiên tòa sơ thẩm, đảm bảo việc hỏi tại phiên tòa và cho đương sự được quyền phát biểu tranh luận.

+ Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào khoản 6 Điều 35, khoản 1, 3 Điều 41 Luật công chứng năm 2006.

Căn Điều 124, 134, 135, 401, 715, 716, 722, 723 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 34, 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Lài.

Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Lài và Ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H được UBND xã Lộc Hiệp chứng Thu ngày 03/11/2011 vô hiệu.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH00501, tờ bản đồ 14, thửa số số: 390 được UBND huyện Lộc Ninh cấp ngày 29/11/2012 cho ông Nguyễn Văn Ngh và Trần Thị H

Hủy một phần hợp đồng thế chấp số: 02042014LH5 ngày 2/4/2014 đổi quyền sử dụng đất số: CH00501, tờ bản đồ 14, thửa đất số: 390, diện tích đất 2391,8 m² cấp cho ông Nguyễn Văn Ngh và Trần Thị H.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam.

Ghi nhận sự tự nguyện ông Nguyễn Văn C và những người kế thừa, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Lài với Ngân hàng Lộc Hiệp nếu ông Ngh và H không trả cho ngân hàng thì ông C và những người kế thừa tố tụng của bà Lài đồng ý giao tài sản trên để bảo đảm cho việc trả nợ cho ngân hàng.

Ông Nguyễn Văn C và những người kế thừa, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Lài liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận khi Thu hiện xong nghĩa vụ cho ngân hàng Lộc Hiệp.

Ông Nguyễn Văn C và những người kế thừa, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Lài pH có nghĩa vụ hoàn trả lại ½ giá trị căn nhà có diện tích 144,3m², một chuồng dê có diện tích 84,32 m² và chi phí 220 m² đất nông nghiệp sang đất ở lâu dài.

Các đương sự pH chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên Tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Lài về yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Lài và ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H chứng Thu ngày 03/11/2011 tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp.

Ông Nguyễn Văn C, những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Lài cho rằng ông Ngh, bà H vay tiền của ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh Lộc Hiệp nên ông C, bà Lài có đồng ý cho ông Ngh, bà H ủy quyền để thế chấp thửa đất của ông C, bà Lài. Nhưng ông Ngh, bà H không làm thủ tục ủy quyền mà lại làm hợp đồng tặng cho. Vào thời điểm ông Ngh, bà H làm hợp đồng tặng cho thì ông C có ký tên trong hợp đồng nhưng ông C bị điếc, không am hiểu pháp luật nên không để ý nội dung trong hợp đồng, cứ nghĩ là ký giấy ủy quyền.

Bà Lại bị liệt nằm một chỗ nên chữ ký trong hợp tặng cho không pH là chữ ký của bà Lại.

Ông Ngh, bà H thừa nhận có làm thủ tục tặng cho thửa đất của ông C, bà Lại. Khi làm hợp đồng tặng cho thì ông C bị điếc nhưng có ký tên vào hợp đồng còn bà Lại bị liệt nên không ký tên mà ông Ngh ký tên thay bà Lại.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Về hình thức và trình tự thủ tục ký kết hợp đồng.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được chứng Thu tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp vào ngày 03/11/2011, theo hợp đồng thì việc ký kết hợp đồng và chứng Thu diễn ra tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp. Tuy nhiên, người đại diện ủy quyền của ông C, bà H, ông Ngh, Ủy ban nhân dân huyện xã Lộc Hiệp đều thừa nhận do bà Lại bị liệt không đi lại được nên việc ký kết hợp đồng diễn ra tại nhà của ông C và bà Lại. Các đương sự cũng đều thừa nhận chữ ký trong hợp đồng không pH của bà Lại mà là ông Ngh tự ký tên của bà Lại. Theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định 75/2000/NĐ-CP ngày 08 tháng 12 năm 2000 về công chứng, chứng Thu quy định “ *Việc công chứng, chứng Thu được Thu hiện tại trụ sở của cơ quan nhà nước có thẩm quyền công chứng, chứng Thu, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 50 của Nghị định này hoặc pháp luật có quy định khác* ”

Cũng theo quy định tại khoản 1 Điều 1 và Điều 2 phần 1 Thông tư số 03 ngày 14/3/2001 của Bộ tư pháp quy định việc công chứng, chứng Thu pH được Thu hiện tại trụ sở cơ quan công chứng, chứng Thu, trừ các trường hợp việc công chứng, chứng Thu di chúc của người mà tính mạng bị cái chết đe dọa do bệnh tật, tai nạn hoặc người bị bại liệt, người già yếu không thể đi lại được được Thu hiện ngoài trụ sở và người yêu cầu công chứng, chứng Thu pH ký trước mặt người Thu hiện công chứng, chứng Thu. Theo quy định tại Điều 3 phần 1 Thông tư số 03 ngày 14/3/2001 của Bộ tư pháp quy định “ *Việc điểm chỉ được thay thế cho việc ký trong các giấy tờ yêu cầu công chứng, chứng Thu, nếu người yêu cầu công chứng, chứng Thu không ký được do khuyết tật hoặc không biết ký* ” Do đó, việc bà Lại bị tai biến không đi lại được thì việc chứng Thu được Thu hiện tại nhà của ông C, bà Lại tuy nhiên bà Lại pH ký hoặc điểm chỉ trước mặt người Thu hiện việc chứng Thu nhưng bà Lại không ký và không điểm chỉ vào hợp đồng mà Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp đã chứng Thu chữ ký của bà Lại trong hợp đồng là vi phạm. Nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được chứng Thu tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp vào ngày 03/11/2011 là vi phạm về hình thức và trình tự ký kết hợp đồng.

[1.2] Về nội dung hợp đồng

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được chứng Thu tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp vào ngày 03/11/2011 với nội dung ông C, bà Lại tặng cho ông Ngh, bà H thửa đất thuộc giấy chứng quyền sử dụng đất số 00718 do

Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cấp ngày 20/7/2012 với diện tích 2391,8m². Hợp đồng tặng cho chứng Thu năm 2011, trong khi đó tài sản được tặng cho là thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2012, để lý giải cho sự sai phạm trên thì người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp cho rằng vào năm 2011 Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp có chứng Thu hợp đồng tặng cho, nhưng thửa đất được tặng cho là thửa đất của ông C, bà Lài được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 với diện tích 2030m². Tuy nhiên, do diện tích đất Thu tế sử dụng không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nên ông C, bà Lài đã yêu cầu đo đạc lại diện tích đất và đã được cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00718 do Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cấp ngày 20/7/2012 với diện tích 2391,8m². Sau đó, ông Ngh, bà H lên làm lại thủ tục tặng cho thì Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp không làm lại hợp đồng tặng cho mà đã tự ý sửa đổi nội dung trang 2 của hợp đồng cho phù hợp với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cấp ngày 20/7/2012. Từ đó dẫn đến sai phạm trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất chứng Thu ngày 03/11/2011 nhưng lại tặng cho quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cấp ngày 20/7/2012. Sau đó Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh không kiểm tra lại nội dung của hợp đồng mà căn cứ vào hợp đồng này để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00501 ngày 29/11/2012 cho ông Ngh, bà H là trái pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án. Sau khi ông Ngh, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00501 ngày 29/11/2012 thì ông Ngh, bà H đã đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất 220m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn nên ngày 24/01/2013 Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh đã ban hành quyết định số 298/QĐ-UBND cho phép hộ ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H chuyển mục đích sử dụng đất 220m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại nông thôn tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00501 ngày 29/11/2012 và đã được Phòng tài nguyên môi trường huyện Lộc Ninh ký xác nhận vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho ông Ngh, bà H. Do đó, căn cứ vào Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử quyết định hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00501 do Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cấp ngày 29/11/2012 đứng tên ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H. Đồng thời Hội đồng xét xử xét thấy Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp đã sai phạm Ngh trọng về trình tự thủ tục và nội dung ký kết hợp đồng, hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005 nên Hội đồng xét xử tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản tài sản trên đất giữa ông C, bà Lài và ông Ngh, bà H được chứng Thu tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp ngày

03/11/2011 là vô hiệu và hủy hợp đồng nêu trên. Do giao dịch dân sự vô hiệu nên hậu quả của giao dịch vô hiệu sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, giao dịch vô hiệu nên “...không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm 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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì pH hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại pH bồi thường.”

Trong quá trình Tòa án giải quyết không có đương sự nào yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả khi tuyên hợp đồng tặng cho vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Như vậy cần buộc ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H trả lại thửa đất cho ông C và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Lài.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản lấy lời khai của bà H thì các tài sản trên đất gồm nhà loại 4, diện tích 144.3m². Nhà loại 8, diện tích 20,24m². Sân bê tông diện tích 146,12m². Mái hiên diện tích 146,12m². Tường rào với diện tích 210,54m². Là tài sản chung của ông C, bà Lài và ông Ngh, bà H. Ông Ngh, bà H bỏ ra ½ số tiền để xây dựng. Theo biên bản định giá ngày 04/4/2018 thì các tài sản trên có giá là 494.216.000đ. Bà H, ông Ngh bỏ ra ½ số tiền để xây dựng tương ứng với số tiền là 247.108.000đ. Cũng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thì trên thửa đất bà H, ông Ngh có làm hiên với diện tích 18,9m², nhà tạm loại 3 với diện tích 133m², chuồng dê với diện tích 84,32m². Ông Ngh, bà H có trồng các cây trồng gồm 391 cây Cẩm, 03 cây Măng Cụt, 98 cây Chuối chưa có trái, 12 cây Chuối có trái, 01 cây Khế. Theo biên bản định giá ngày 04/4/2018 thì các tài sản trên có giá là 44.408.000đ. Ngoài ra khi được tặng cho thửa đất trên thì ông H, bà Ngh đã chuyển đổi đất thổ cư 220m² với số tiền là 190.960.000đ.

Do đó, Tổng tài sản bà H, ông Ngh đã chuyển đổi đất thổ cư, cũng như xây dựng và trồng trên đất là 482.476.000đ. Hội đồng xét xử xét thấy cần buộc ông C và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Lài pH liên đới hoàn trả lại cho bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn Ngh số tiền là 482.476.000đ.

[2] Đối với yêu cầu của ông C hủy hợp đồng thế chấp tài sản số 02042014LH5 được chứng Thu ngày 04/4/2014 giữa Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam và ông Ngh, bà H.

Hội đồng xét xử xét thấy: Nội dung hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo Điều 1 của hợp đồng thì tài sản thế chấp gồm 03 thửa đất: Thửa đất số NVN có diện tích 6.734m² được Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 265/QSĐĐ/709/QĐUB ngày 16/10/2000. Thửa đất số 1 tờ bản đồ số 14 với diện tích 6.886m² được Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00709-QSĐĐ/09/2003/QĐ-UB ngày

30/12/2003 và thửa đất số 390 tờ bản đồ số 14 với diện tích 2.379,5m² trong đó có 300m² đất thổ cư thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00501 do Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cấp ngày 29/11/2012. Trong 03 thửa đất thế chấp thì thửa đất số 390 tờ bản đồ số 14 với diện tích 2.379,5m² trong đó có 300m² đất thổ cư thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00501 do Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cấp ngày 29/11/2012 hiện đang tranh chấp. Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là do ông C, bà Lại tặng cho ông Ngh, bà H. Tuy nhiên việc tặng cho không đúng quy định nên đã tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông C, bà Lại và ông Ngh, bà H vô hiệu nên xét thấy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam và ông Ngh, bà H cũng vô hiệu một phần do tài sản thế chấp không pH là của người thế chấp. Phần vô hiệu của hợp đồng thế chấp là một phần của điểm 1.1 và điểm 1.2 Điều 1. Cụ thể như sau: Thửa đất số 390 tờ bản đồ số 14 với diện tích 2.379,5m² trong đó có 300m² đất thổ cư thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00501 do Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cấp ngày 29/11/2012 và tài sản trên đất loại nhà xây cấp 4, tổng diện tích sử dụng 160m², diện tích xây dựng 160m². Kết cấu nhà: nhà xây cấp 4, lợp ngói và hủy một phần của hợp đồng này là phần bị Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu. Do đó, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C.

Do giao dịch dân sự vô hiệu nên hậu quả của giao dịch vô hiệu sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005. Buộc Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam xóa đăng ký thế chấp đối với thửa đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00501 ngày 29/11/2012 đứng tên ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H. Trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00501 ngày 29/11/2012 đứng tên ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H cho ông Ngh, bà H.

Do ông C và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Lại, ông Ngh, bà H, Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh, Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp, ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Cư, ông Trương Thanh Tm không yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng thế chấp bị tuyên vô hiệu một phần nên Hội đồng xét xử không xem xét

[3] Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt nam yêu cầu nếu Tòa án hủy hợp đồng thế chấp liên quan đến thửa đất mà ông Ngh, bà H đã thế chấp cho ngân hàng thì ngân hàng yêu cầu ông Ngh, bà H pH thanh toán số tiền vay cho ngân hàng, nếu ông Ngh, bà H không thanh toán tiền vay thì đề nghị được xử lý tài sản thế chấp là thửa đất hiện đang tranh chấp để thanh toán tiền nợ cho ngân hàng. Hội đồng xét xử xét thấy:

Giữa ngân hàng và ông Ngh, bà H, ông C và những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Lài đều thông nhất nếu ông Ngh, bà H không trả tiền vay cho ngân hàng thì ông C và những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Lài đồng ý cho ngân hàng xử lý tài sản là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 390 tờ bản đồ số 14 với diện tích 2.379,5m² trong đó có 300m² đất thổ cư. Đất tọa lạc tại ấp Hiệp Tm, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước mà Hội đồng xét xử đã giao trả lại cho ông C và những người thừa kế quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Lài. Xét sự thỏa thuận là tự nguyện nên được ghi nhận. Do đó, chấp nhận yêu cầu độc lập của ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam.

[4] Về án phí: Căn cứ vào khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí thì: *“Nguyên đơn pH chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được tòa án chấp nhận. Bị đơn pH chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận”*.

Căn cứ vào khoản 2, 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án quy định: *“Bị đơn pH chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận”*. *“Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập pH chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu độc lập không được Tòa án chấp nhận. Người có nghĩa vụ đối với yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan pH chịu án phí dân sự sơ thẩm theo phần yêu cầu độc lập được Tòa án chấp nhận”*.

Do đó, ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H pH chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H pH chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp.

Ông Nguyễn Văn C pH chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng thế chấp bị tuyên vô hiệu của Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam.

Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Lài gồm: Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Cư, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị Ca, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Thùy Nho, ông Nguyễn Văn Ngh, ông Nguyễn Văn C không pH chịu án phí.

Ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Cư, Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp, Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh, ông Trương Thanh Tm không pH chịu án phí.

[5] Chi phí tố tụng khác:

Ông C đã nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000đ. Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam nộp chi phí định giá là 2.500.000đ. Do yêu cầu khởi kiện của ông C được chấp nhận nên ông Ngh, bà H pH chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá. Do đó, buộc ông Ngh, bà H trả cho ông C chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000đ. Trả cho Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam nộp chi phí định giá là 2.500.000đ.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lộc Ninh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 128, Điều 137, 298, 465, 467, 722, 724, 725, 726 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 26, 34, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 2, Điều 3, Điều 4, Điều 9, Điều 10, Điều 11, Điều 24 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08 tháng 12 năm 2000 của Chính Phủ quy định về công chứng, chứng Thu.

Căn cứ vào khoản 1, khoản 2. Khoản 3 Điều 1 Phần 1 Thông tư số 03/2001/TP-CC ngày 14 tháng 3 năm 2001 của Bộ tư pháp.

Căn cứ vào khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ vào khoản 2, 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Lài.

Tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Lài và ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H chứng Thu ngày 03/11/2011 tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp vô hiệu.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Lài và ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H chứng Thu ngày 03/11/2011 tại Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp.

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00501 do Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cấp ngày 29/11/2012 đứng tên ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H.

Buộc ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H trả lại cho ông Nguyễn Văn C và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Lài thửa đất số 390, tờ bản đồ số 14 với diện tích 2.379,5m² trong đó có 300m² đất thổ cư và toàn bộ tài sản trên đất. Đất tọa lạc tại ấp Hiệp Tm, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Ông Nguyễn Văn C và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Lài liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc ông Nguyễn Văn C và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Lài gồm (bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị C, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị Ca, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Thùy Nho, ông Nguyễn Văn Ngh, ông Nguyễn Văn C) pH liên đới hoàn lại số tiền 482.476.000đ (bốn trăm tám mươi hai triệu, bốn trăm bảy mươi sáu ngàn đồng) cho ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và khi có đơn yêu cầu thi hành án thì bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó pH trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C.

Tuyên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02042014LH5 ngày 02/4/2014 giữa Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam và ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H vô hiệu một phần, phần vô hiệu của hợp đồng thế chấp là một phần của điểm 1.1 và điểm 1.2 Điều 1. Cụ thể như sau: Thửa đất số 390 tờ bản đồ số 14 với diện tích 2.379,5m² trong đó có 300m² đất thổ cư thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00501 do Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cấp ngày 29/11/2012 đứng tên ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H và tài sản trên đất loại nhà xây cấp 4, tổng diện tích sử dụng 160m², diện tích xây dựng 160m². Kết cấu nhà: nhà xây cấp 4, lợp ngói . Đất tọa lạc tại ấp Hiệp Tm, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 02042014LH5 ngày 02/4/2014 giữa Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam và ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H, phần bị hủy của hợp đồng thế chấp là một phần của điểm 1.1 và điểm 1.2 Điều 1. Cụ thể như sau: Thửa đất số 390 tờ bản đồ số 14 với diện tích 2.379,5m² trong đó có 300m² đất thổ cư thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00501 do Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh cấp ngày 29/11/2012 đứng tên ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H và tài sản trên đất loại nhà xây cấp 4, tổng diện tích sử dụng 160m², diện tích xây dựng 160m². Kết cấu nhà: nhà xây cấp 4, lợp ngói. Đất tọa lạc tại ấp Hiệp Tm, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước.

Buộc Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam xóa đăng ký thế chấp và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00501 ngày 29/11/2012

đứng tên ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H cho ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H.

3/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam:

Ghi nhận sự thỏa thuận của ông Nguyễn Văn C và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Lài, ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H và Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam.

Trong trường hợp ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H không trả hết số tiền nợ bao gồm tiền nợ gốc và tiền nợ lãi thì Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam được quyền yêu cầu kê biên, bán đấu giá đối với tài sản là thửa đất số 390 tờ bản đồ số 14 với diện tích 2.379,5m² trong đó có 300m² đất thổ cư và các tài sản trên đất, đất tọa lạc tại ấp Hiệp Tm, xã Lộc Hiệp, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước mà Hội đồng xét xử đã tuyên buộc ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H pH trả cho ông Nguyễn Văn C và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Lài.

4/ Về Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H pH chịu 200.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị Lài và ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H chứng Thu ngày 03/11/2011 và pH chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam và ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H ngày 02/4/2014. Ông Nguyễn Văn C pH chịu 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu giải quyết hậu quả khi hợp đồng thế chấp bị tuyên vô hiệu và được khấu trừ vào số tiền đã nộp 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0005817 ngày 19/4/2018, sau khi khấu trừ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh trả lại cho ông Nguyễn Văn C và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Lài số tiền 200.000đ theo biên lai thu tiền số 0013845 ngày 08/01/2016. Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam không pH chịu án phí. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lộc Ninh trả lại cho Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 300.000đ theo biên lai thu tiền số 0006020 ngày 20 tháng 7 năm 2018.

Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Lài gồm: Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Cự, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị Ca, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Thùy Nho, ông Nguyễn Văn Ngh, ông Nguyễn Văn C không pH chịu án phí.

Ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Cự, Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp, Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh, ông Trương Thanh Tm không pH chịu án phí.

5/ Về chi phí tố tụng khác:

Buộc ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H pH chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000đ (một triệu đồng) và chi phí định giá là 2.500.000đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng). Do ông Nguyễn Văn C nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.000.000đ nên ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H pH hoàn lại cho ông Nguyễn Văn Ngh số tiền 1.000.000đ (một triệu đồng). Do Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam nộp chi phí định giá là 2.500.000đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng) nên ông Nguyễn Văn Ngh, bà Trần Thị H pH hoàn lại cho Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 2.500.000đ (hai triệu năm trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày quyết định 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 pH trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên pH thi hành án còn pH chịu khoản tiền lãi của số tiền còn pH thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6/ Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người pH thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thu hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

7/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn C, người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị Lại: ông Nguyễn Văn C, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng nông nghiệp phát triển nông thôn Việt Nam có mặt tại phiên tòa nhưng vắng mặt khi tuyên án nên nếu vắng mặt không có lý do chính đáng thì có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nếu vắng mặt có lý do chính đáng thì được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết. Bị đơn, Người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của bà Lại gồm: Bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Cư, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị Ca, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Thùy Nho, ông Nguyễn Văn Ngh, Ủy ban nhân dân xã Lộc Hiệp có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân huyện Lộc Ninh, ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị Cư, ông Trương Thanh Tm vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận :
-TAND tỉnh Bình Phước

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

- VKS huyện Lộc Ninh
- Các đương sự.
- THA DS huyện Lộc Ninh
- Lưu hồ sơ

Bùi Quốc Tú

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA