

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

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

Bản án số: 04/2020/DS-ST

Ngày 15 tháng 7 năm 2020

V/v “*Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH

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

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

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

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

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

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

Ngày 15 tháng 7 năm 2020 tại hội trường Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 132/2020/TLST- DS ngày 17 tháng 12 năm 2019 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2020/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2020, quyết định hoãn phiên tòa số 03/2020/QĐDS-ST ngày 23/6/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Mai Xuân Q, sinh năm 1953

Trú tại: Thôn A, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1978 (Theo giấy ủy quyền ngày 20/12/2019)

Trú tại: Đường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Bị đơn: Ông Ngô Tất T1, sinh năm 1950 và bà Phạm Thị T2, sinh năm 1956, Cùng trú tại: Thôn E1, xã A, huyện K, Đắk Lắk.

(Bà T2 ủy quyền cho ông T1 tham gia tố tụng, theo giấy ủy quyền ngày 23/12/2019) ông T1 có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng TMCP Đ.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Lê Tấn N – Giám đốc phòng giao dịch K – Ngân hàng TMCP Đ chi nhánh B

Địa chỉ: Đường H, thị trấn T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Gia H – Chấp hành viên

Địa chỉ: Đường L, thị trấn T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin giải quyết vắng mặt)

+ Bà Đỗ Thị A, sinh năm 1969

Địa chỉ: Đường H, thị trấn T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 07/10/2019 và quá trình tố tụng tại Tòa án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông Nguyễn Đức T trình bày:

Vào ngày 15/6/2016 ông Ngô Tất T1 và bà Phạm Thị T2 chuyển nhượng cho ông Mai Xuân Q 02 thửa đất:

- Thửa đất số 27a, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.815m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA ***** do UBND huyện K cấp ngày 24/5/2011 cho ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2. Địa chỉ thửa đất: Thôn E1, xã A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4, diện tích 120m².

- Thửa đất có diện tích 1.047m², nguồn gốc đất do ông Đinh Văn H1 tách ra từ tờ bản đồ số 120 theo giấy viết tay ngày 15/11/2014 chuyển nhượng cho ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2. Ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG ***** ngày 17/01/2017. Địa chỉ thửa đất: Thôn E1, xã A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất số 150, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.047m².

Giá chuyển nhượng là 1.300.000.000đ (Một tỷ ba trăm triệu đồng). Tại thời điểm chuyển nhượng ngày 15/6/2016 hai bên có lập Giấy sang nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất viết tay có chữ ký của ông T1, bà T2. Ông Q đã thanh toán trước số tiền 1.000.000.000đ vào ngày 17/6/2016. Còn lại số tiền 300.000.000đ đến ngày 20/6/2016 sẽ hoàn trả đủ cho ông T1, bà T2. Đồng thời ông T1, bà T2 phải giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q.

Ngày 20/6/2016 ông Q đã trả đủ số tiền 300.000.000đ còn lại cho ông T1, bà T2. Ngày 29/6/2016 ông Q cho ông T1, bà T2 thuê lại nhà và đất nói trên do ông T1, bà T2 còn đang khó khăn. Thời hạn cho thuê là 5 năm, giá thuê mỗi tháng là 200.000đ/tháng.

Tuy nhiên, từ đó đến nay ông T1, bà T2 vẫn chưa làm thủ tục đăng ký biến động, sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất và tài sản gắn liền trên đất trên cho ông Q, mặc dù ông Q đã nhiều lần yêu cầu.

Tại thời điểm chuyển nhượng đất, do kinh tế khó khăn nên ông T1, bà T2 tiếp tục sử dụng các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để thế chấp vay Ngân hàng. Do là chỗ thân quen lâu năm nên ông Q đồng ý để ông T1, bà T2 sử dụng tài sản trên thế chấp vay Ngân hàng.

Nguyên đơn yêu cầu ông T1, bà T2 thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng để rút các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Mai Xuân Q.

Nguyên đơn đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà ở, đất theo hợp đồng đã ký kết ngày 15/6/2016 nói trên.

Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng thì đề nghị Tòa giải quyết hậu quả pháp lý buộc ông T1, bà T2 phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận của ông Q và phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Ngô Tất T1 trình bày:

Về quá trình chuyển nhượng đất như đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã trình bày là đúng. Vào ngày 15/6/2016 ông T1 và bà Phạm Thị T2 chuyển nhượng cho ông Mai Xuân Q 02 thửa đất:

-Thửa đất số 27a, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.815m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA ***** do UBND huyện K cấp ngày 24/5/2011 cho ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2. Địa chỉ thửa đất: Thôn E1, xã A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4, diện tích 120m².

- Thửa đất có diện tích 1.047m², nguồn gốc đất do ông Đinh Văn H1 tách ra từ tờ bản đồ số 120 theo giấy viết tay ngày 15/11/2014 chuyển nhượng cho ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2. Ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2 được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG ***** ngày 17/01/2017. Địa chỉ thửa đất: Thôn E1, xã A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất số 150, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.047m².

Giá chuyển nhượng là 1.300.000.000đ (Một tỷ ba trăm triệu đồng). Tại thời điểm chuyển nhượng ngày 15/6/2016 hai bên có lập giấy sang nhượng đất và tài sản gắn liền trên đất viết tay có chữ ký của ông T1, bà T2. Ông Q đã thanh toán trước số tiền 1.000.000.000đ vào ngày 17/6/2016. Còn lại số tiền 300.000.000đ đến ngày 20/6/2016 sẽ hoàn trả đủ cho ông T1, bà T2. Ngày 20/6/2016 ông Q đã trả đủ số tiền trên cho ông bà, đồng thời ông T1, bà T2 đã bàn giao quyền sử dụng các thửa đất trên cho ông Q.

Do ông bà kinh tế khó khăn nên đề nghị ông Q để ông T1, bà T2 tiếp tục sử dụng các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên thế chấp vay Ngân hàng và được ông Q đồng ý.

Ông T1, bà T2 đã sử dụng các quyền sử dụng đất nói trên để thế chấp vay của Ngân hàng TMCP Đ số tiền 750.000.000đ.

Hiện nay, ông T1, bà T2 còn nợ Ngân hàng TMCP Đ số tiền gốc 750.000.000đ và tiền lãi phát sinh.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1, bà T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoàn tất thủ tục đăng ký biến động và sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q đối với 02 thửa đất nói trên cho ông Q. Ông T1 đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả pháp lý theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi liên quan Ngân hàng TMCP Đ - Người đại diện theo ủy quyền lại ông Lê Tấn N trình bày:

Ngày 16/5/2019 ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2 ký hợp đồng tín dụng số 01/2019/8655469/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đ để vay số tiền 650.000.000đ.

Thời hạn vay 11 tháng, lãi suất 10,7%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. Hiện còn nợ gốc là 650.000.000đ và tiền lãi tính đến ngày 15/7/2020 là 55.640.001đ.

Ngày 24/12/2019 ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2 ký hợp đồng tín dụng số 01/2019/8655469/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đ để vay số tiền 100.000.000đ. Thời hạn vay 11 tháng, lãi suất 10,7%/năm. Lãi suất quá hạn bằng 150% lãi trong hạn. còn dư nợ gốc 100.000.000đ và tiền lãi đến ngày 15 tháng 7 năm 2020 là 1.055.341đ.

Để đảm bảo cho các khoản vay nói trên, ông T1, bà T2 đã thế chấp các tài sản như sau:

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 123, tờ bản đồ số 108, diện tích 5.470m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA ***** do UBND huyện K cấp ngày 09/6/2011 cho ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2. Địa chỉ thửa đất: Thôn E1, xã A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 27a, tờ bản đồ số 20, diện tích 3.815m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA ***** do UBND huyện K cấp ngày 24/5/2011 cho ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2. Địa chỉ thửa đất: Thôn E1, xã A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Trên đất có 01 căn nhà cấp 4, diện tích 120m².

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 150, tờ bản đồ số 20, diện tích 1.047m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG ***** do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 17/01/2017 cho ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2. Địa chỉ thửa đất: Xã A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Việc thế chấp tài sản đã được đăng ký thế chấp hợp pháp theo quy định của pháp luật nên có hiệu lực.

Nay ông Mai Xuân Q khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất nói trên cho ông Q, đại diện ngân hàng không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chỉ yêu cầu ông T1, bà T2 trả hết nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi liên quan bà Đỗ Thị A trình bày: Do vợ chồng ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2 có nợ tiền của bà mà không trả được, bà đã khởi kiện ông T1, bà T2 ra Tòa án. Ngày 14/8/2019 Tòa án nhân dân huyện Krông Ana đã ra quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 36/2019/QĐST-DS theo đó ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2 phải trả cho bà số tiền 362.182.000đ. Bà đã làm đơn yêu cầu thi hành án gửi Chi cục Thi hành án dân sự huyện K để thi hành quyết định trên. Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã tiến hành các thủ tục để cưỡng chế, kê biên tài sản của ông T1, bà T2. Tuy nhiên, ông Mai Xuân Q khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Krông Ana giải quyết buộc ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hoàn tất thủ tục đăng ký biến động và sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Q đối với 02 thửa đất của ông T1, bà T2. Do đó Chi cục Thi hành án

dân sự huyện K đã tạm hoãn việc thi hành án để đợi kết quả giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana. Bà A đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Gia H trình bày: Chi cục Thi hành án dân sự huyện K nhận được thông báo về việc thụ lý vụ án của Tòa án, đưa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng, chi cục thi hành án dân sự có ý kiến như sau: Theo nội dung quyết định số 36/2019/QĐST-DS ngày 14/8/2019 của TAND huyện Krông Ana và Quyết định thi hành án dân sự số 28/QĐ-CCTHADS ngày 03/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K, ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2 phải trả nợ cho bà Đỗ Thị A số tiền 362.182.000đ.

Ngày 18/3/2020 Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã ra quyết định thi hành án số 05/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế, kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2.

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất gồm có:

- Quyền sử dụng đất thửa số 123, tờ bản đồ số 108, diện tích 5.470m², tọa lạc tại thôn E1, xã A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA *****, ngày 09/6/2011 mang tên ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2.

- Quyền sử dụng đất thửa số 27a, tờ bản đồ số 20, có diện tích 3.715m², đất trồng cây lâu năm tại thôn E1, xã A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA ***** ngày 24/5/2011 mang tên ông Ngô Tất T1 và bà Phạm Thị T2.

- Quyền sử dụng đất thửa số 150, tờ bản đồ số 20, có diện tích 1.047m², đất trồng cây lâu năm tại thôn E1, xã A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG ***** ngày 17/01/2017 mang tên ông Ngô Tất T1 và bà Phạm Thị T2.

Để đảm bảo quyền lợi của các bên theo đúng quy định của pháp luật, Chi cục Thi hành án dân sự huyện K kính mong Tòa án nhân dân huyện Krông Ana giải quyết vụ việc theo đúng quy định của pháp luật về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana phát biểu ý kiến:

Tại phiên tòa Đại diện VKSND huyện Krông Ana phát biểu ý kiến: Tòa án xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Bị đơn cư trú tại huyện Krông Ana nên Tòa án nhân dân huyện Krông Ana thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

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

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

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định.

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

Về nội dung: Căn cứ Điều 122 và Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, đề nghị HĐXX tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Xuân Q và ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2 là hợp đồng vô hiệu.

Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự vô hiệu: Buộc ông T1, bà T2 phải hoàn trả cho ông Mai Xuân Q số tiền đã nhận là 1.300.000.000đ và phải bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật.

Ông Q phải chịu án phí đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận.

Ông T1, bà T2 phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ pháp luật tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị A và Chi cục Thi hành án dân sự huyện K có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 khoản 2 Điều 228 BLTTDS, Tòa án xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Mai Xuân Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2 nhưng chưa thực hiện các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, ông Q khởi kiện yêu cầu ông T1, bà T2 phải hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng QSD đất, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS, bị đơn cư trú tại xã A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana.

[3] Về yêu cầu khởi kiện: Nguyên đơn ông Mai Xuân Q yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 15/6/2016 giữa người chuyển nhượng quyền sử dụng ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2 và người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Mai Xuân Q và xuất trình chứng cứ là “Giấy sang nhượng đất và nhà ở gắn liền với đất”. Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng giữa các bên chưa được công chứng, chứng thực là vi phạm quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Sau đó ông Q và ông T1, bà T2 đã có thỏa thuận ông T1, bà T2 dùng các quyền sử dụng đất và tài sản trên các thửa đất đã chuyển nhượng để thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng Đ.

[3.1] Theo đó vào ngày 14/6/2016 ông T1, bà T2 đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2016/8655469/HĐBĐ thế chấp quyền sử dụng đất thửa số 123, tờ bản đồ số 108, diện tích 5.470m², tọa lạc tại thôn E1, xã A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA *****, ngày 09/6/2011 mang tên ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2.

- Quyền sử dụng đất thửa số 27a, tờ bản đồ số 20, có diện tích 3.715m², đất trồng cây lâu năm tại thôn E1, xã A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA ***** ngày 24/5/2011 cho ông Ngô Tất T1 và bà Phạm Thị T2.

Ngày 16/5/2019 ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2 ký hợp đồng tín dụng số 01/2019/8655469/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đ để vay số tiền 650.000.000đ. Thời hạn vay 11 tháng, nay đã quá hạn trả nợ. Hiện còn nợ gốc là 650.000.000đ và tiền lãi tính đến ngày 15/7/2020 là 55.640.001đ.

[3.2] Ngày 16/01/2018 ông T1, bà T2 đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 01/2018/8655469/HĐBĐ thế chấp là quyền sử dụng đất thửa số 150, tờ bản đồ số 20, có diện tích 1.047m², đất trồng cây lâu năm tại thôn E1, xã A, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, được Sở tài nguyên môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG ***** ngày 17/01/2017 mang tên ông Ngô Tất T1 và bà Phạm Thị T2.

Ngày 24/12/2019 ông T1, bà T2 ký hợp đồng tín dụng số 01/2019/8655469/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đ để vay số tiền 100.000.000đ. Thời hạn vay 11 tháng, hiện còn dư nợ gốc 100.000.000đ và tiền lãi đến ngày 15 tháng 7 năm 2020 là 1.055.341đ.

[3.3] Như vậy, việc ông T1, bà T2 thế chấp các tài sản vay vốn Ngân hàng có sự đồng ý của ông Q. Các Hợp đồng thế chấp đã được chứng thực tại UBND xã A, được đăng ký thế chấp hợp pháp. Khi nhận thế chấp tài sản Ngân hàng không biết giữa ông Q và ông T1, bà T2 có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc ký kết hợp đồng thế chấp là hoàn toàn ngay tình, Ngân hàng không có lỗi nên các hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất được ký kết giữa Ngân hàng và ông T1 bà T2 có hiệu lực pháp luật.

Mặt khác, ông T1, bà T2 có nợ của bà Đỗ Thị A số tiền là 362.182.000đ theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 36/2018/QĐST-DS ngày 14/8/2018 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, bà A đã làm đơn yêu cầu thi hành quyết định trên. Ngày 18/3/2020 Chi cục Thi hành án dân sự huyện K đã ban hành quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 05/QĐ-CCTHADS, theo đó các tài sản bị kê biên gồm có: Quyền sử dụng đất thửa số 123, tờ bản đồ số 108, diện tích 5.470m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA *****, ngày 09/6/2011; Quyền sử dụng đất thửa số 27a, tờ bản đồ số 20, có diện tích 3.715m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA ***** ngày 24/5/2011 và Quyền sử dụng đất thửa số 150, tờ bản đồ số 20, có diện tích 1.047m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG ***** ngày 17/01/2017, tất cả đều mang tên ông Ngô Tất T1 và bà Phạm Thị T2. Do hợp đồng giữa các bên

chưa tuân thủ về mặt hình thức, các tài sản hiện đang thế chấp tại Ngân hàng để bảo đảm nghĩa vụ vay vốn, đồng thời cũng bị Chi cục thi hành án dân sự có quyết định kê biên, cưỡng chế để thi hành án.

Căn cứ Điều vào Điều 188 của Luật đất đai năm 2013, các quyền sử dụng đất của ông T1, bà T2 không đủ điều kiện để chuyển nhượng do vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2005. Do vậy, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng ký kết ngày 15/6/2016 giữa ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2 và ông Mai Xuân Q.

[3.4] Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, cần buộc các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại theo quy định. Xét các chứng cứ nguyên đơn cung cấp, lời trình bày của bị đơn, có cơ sở để chứng minh việc nguyên đơn đã giao cho bị đơn tổng số tiền 1.300.000.000đ, buộc bị đơn ông T1, bà T2 phải trả lại cho ông Q số tiền nói trên. Tại biên bản định giá tài sản ngày 26/02/2020 thì trị giá tài sản của hai lô đất và các tài sản trên đất có tổng giá trị là 2.057.726.200đ như vậy so với giá các bên mua bán, chuyển nhượng có sự chênh lệch là 2.057.726.200đ - 1.300.000.000đ = 757.726.200đ. Việc ông T1, bà T2 dùng tài sản thế chấp ngân hàng, hiện để quá hạn không trả được nợ cho ngân hàng, dẫn đến không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q nên ông bà có lỗi. Đối với ông Q đồng ý cho ông T1 dùng tài sản để thế chấp vay vốn tại ngân hàng làm cho hợp đồng không hoàn tất thủ tục theo quy định của pháp luật, do đó ông Q cũng có lỗi. Xét mức độ lỗi của ông T1, bà T2 lớn hơn ông Q, do vậy đối với phần thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, ông Q phải chịu 40% thiệt hại bằng 303.090.480đ và ông T1, bà T2 phải chịu 60% thiệt hại bằng 454.635.720đ. Cần buộc ông T1, bà T2 phải bồi thường thiệt hại cho ông Q số tiền 454.635.720đ.

Đối với các quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hiện do ông T1, bà T2 đang quản lý, sử dụng nên không buộc ông Q phải giao trả tài sản cho ông T1, bà T2.

[3.5] Đối với Ngân hàng Đ đã cho ông T1 bà T2 vay số tiền gốc 750.000.000đ, hiện ông T1 bà T2 vẫn chưa trả nợ. Ngân hàng đã được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng, nhưng không có yêu cầu độc lập nên Tòa án không giải quyết khoản nợ của ngân hàng trong vụ án này. Khi ngân hàng có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

[4] Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Căn cứ khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166 BLTTDS. Ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2 phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 4.000.000đ.

Nguyên đơn ông Mai Xuân Q được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 4.000.000đ đã nộp, khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện K thu được tiền của ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2.

[5] Về án phí: Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Buộc ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2 phải chịu án phí DSST.

Nguyên đơn ông Mai Xuân Q không phải chịu án phí DSST, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 122; Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, khoản 3 Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1/ Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất lập ngày 15/6/2016 giữa người chuyển nhượng ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2 và người nhận chuyển nhượng ông Mai Xuân Q là hợp đồng vô hiệu.

Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

- Buộc ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2 phải trả lại cho ông Mai Xuân Q số tiền 1.300.000.000đ (*Một tỷ ba trăm triệu đồng*), ông T1, bà T2 phải bồi thường thiệt hại cho ông Q số tiền là 454.635.720đ (*Bốn trăm năm mươi tư triệu sáu trăm ba mươi lăm nghìn bảy trăm hai mươi đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2/ Về chi phí tố tụng: Ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản 4.000.000đ.

Ông Mai Xuân Q được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng 4.000.000đ khi Chi cục Thi hành án dân sự huyện K thu được tiền chi phí tố tụng của ông T1, bà T2.

3/ Về án phí: Ông Ngô Tất T1, bà Phạm Thị T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 64.639.000đ.

Ông Mai Xuân Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông Q số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số 3651 ngày 12/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện K.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

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 dân sự, Người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, quyền 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 thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Đình Tuyên