

Bản án số: 22/2024/DS-ST

Ngày 12/7/2024

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BUÔN HỒ, TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Kim Chung

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hứa Quang Hồng, ông Bùi Ngọc Khánh.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Xiêm – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Ngô Thị Thu Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 12/7/2024, tại Phòng xử án, Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 54/2022/TLST-DS ngày 07/4/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2024/QĐXXST-DS ngày 29/5/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Thanh B, sinh năm 1974, vắng mặt.

Địa chỉ: Số D N, tổ dân phố T, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: - Ông Nguyễn Văn H, vắng mặt.

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Ngô Văn H1, sinh năm 1965 và bà Phan Thị T, sinh năm 1969 (đều vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ngân hàng TMCP Q1.

Địa chỉ: S, A P, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền – Ông Từ Thế Anh H2 – Cán bộ ngân hàng có mặt.

- Ông **Phạm Mạnh H3**, bà **Đinh Ngọc H4** và bà **Phạm Thị L**, vắng mặt.
Địa chỉ: **Tổ dân phố T, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.**
- Bà **Đinh Thị Ngọc H5**, sinh năm 1977, vắng mặt.
Địa chỉ: **Tổ dân phố T, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.**
- **Ủy ban nhân dân thị xã B**, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.
(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)
Địa chỉ: **Số B T, phường A, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk**
- Chị cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.
(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)
Địa chỉ: **Số A H, phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk**
- Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của ông **Phan Thanh B** và bà **Đinh Thị Ngọc H5** là ông **Hồ Ngọc D**, vắng mặt.
(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)
Địa chỉ: **Số H N, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông B và bà H5 trình bày có nội dung: Ngày 20/4/2006, ông B có nhận chuyển nhượng của ông H một thửa đất diện tích 2000m² (đo đạc thực tế thì ông B sử dụng diện tích 2292.5m²). Khi nhận chuyển nhượng ông B và ông H có làm giấy sang nhượng đất màu, viết giấy tay, không công chứng, chứng thực, không làm thủ tục tách thửa và đăng ký biến động đất đai theo quy định, giá chuyển nhượng là 7.200.000 đồng, ông B đã thanh toán đủ tiền cho ông H, ông H đã bàn giao đất thực địa cho ông B canh tác trồng cây hồ tiêu, cà phê trên đất ổn định.

Đến tháng 04/2021 ông B được Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ thông báo lên làm việc thì được biết thửa đất ông B đang sử dụng là một phần diện tích trong thửa đất 03, tờ bản đồ số 02, diện tích 8.250m², địa chỉ phường thống nhất, thị xã B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 062299 mang tên **Phạm Xuân Q** (được **UBND xã T, huyện K** cũ cấp ngày 17/5/1996) đã được ông Q chuyển nhượng **Phạm Mạnh H3**, sau đó ông H3 chuyển nhượng cho ông **Ngô Văn H1** toàn bộ diện tích thửa đất, ngày 09/12/2003, hộ ông **Ngô Văn H1** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 476333 do **UBND huyện K** cấp ngày 18/8/2005 theo quy định. Ông H1 đã thế chấp toàn bộ thửa đất (bao gồm cả phần đất ông B nhận chuyển nhượng của ông H) cho **Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh Đ** để vay vốn nhưng đến hạn không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nên thửa đất bị kê biên để bán đấu giá thu hồi vốn cho ngân hàng.

Về nguồn gốc thửa đất của ông **B** nhận chuyển nhượng của ông **H** là của ông **Phạm Xuân Q** (đã chết) là cha ruột của ông **H3** và bà **L**. Ông **Q** đã cho bà **L** 01 phần sau đó bà **L** chuyển nhượng cho ông **H**, ông **H** tiếp tục chuyển nhượng cho ông **B**. Quá trình làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thì ông **H3** là người đứng tên toàn bộ thửa đất, sau đó chuyển nhượng cho ông **H1** và bà **T**.

Nhận thấy việc thế chấp đất làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông **B** do đó ông **B** khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **L** với ông **H**.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **H** với ông **B**.

+ Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 036.HĐTC.424.18 ngày 18/01/2018 giữa **Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh Đ** với ông **H1** và bà **T**.

+ Hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 476333 do **UBND huyện K** cấp ngày 18/8/2005 để ông **B** kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **B**; tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **H** với ông **B** là vô hiệu, nguyên đơn đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật, cụ thể đề nghị ông **H** trả lại cho ông **B** số tiền 7.200.000 đồng và khoản chênh lệch giá tính theo giá thị trường như trong biên bản định giá tài sản, trả giá trị tài sản cây trồng theo biên bản định giá tài sản.

Đối với hậu quả hợp đồng vô hiệu về việc bà **L** chuyển nhượng cho ông **H**, ông **B** không yêu cầu Tòa án giải quyết

*Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của **UBND thị xã B**, tỉnh Đắk Lắk là ông **Y Cing M** trình bày:*

1. Về việc **UBND huyện K** (cũ) này là **UBND thị xã B** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 832485 ngày 29/12/2003 cho hộ ông **Phạm Mạnh H3** tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 02, địa chỉ thửa đất: **xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk này là phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk**.

Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Phạm Xuân Q** và ông **Phạm Mạnh H3**, đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp đủ điều kiện để được chuyển quyền không thuộc trường hợp không được chuyển quyền sử dụng đất quy định tại Điều 30 Luật Đất đai năm 1993.

Trên cơ sở hai bên thỏa thuận và ký kết Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa các bên tại UBND xã T, huyện K (cũ) và được UBND xã T, huyện K (cũ) xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Phòng địa chính nông nghiệp, UBND huyện K xác nhận kết quả thẩm tra đồng ý cho hộ ông Phạm Xuân Q được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Mạnh H3, sau đó ông Phạm Mạnh H3 được UBND huyện K (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 832485 tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 03, diện tích 8.250 m², mục đích sử dụng đất: cà phê, địa chỉ thửa đất xã T, huyện K (nay là phường T, thị xã B), về hồ sơ quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trình tự chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện theo đúng quy định tại Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/03/1999 và Nghị định 79/2001/NĐ-CP ngày 01/11/2001 của Chính phủ.

2. Về việc UBND huyện K (cũ) này là UBND thị xã B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 476333 ngày 18/8/2005 cho hộ ông Ngô Văn H1 tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 02, diện tích 8.250 m², địa chỉ thửa đất: Xã T, huyện K, tỉnh Đắk Lắk nay là phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Phạm Mạnh H3 đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp, trong thời hạn sử dụng đất và quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án theo Khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 thì đủ điều kiện giải quyết. Trên cơ sở hai bên thỏa thuận và ký kết Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa các bên tại UBND xã T, huyện K (cũ) và được UBND xã T, huyện K (cũ) xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Phòng địa chính nông nghiệp; UBND huyện K xác nhận kết quả thẩm tra đồng ý cho ông Phạm Mạnh H3 được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Văn H1, sau đó, hộ ông Ngô Văn H1 được UBND huyện K (cũ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 476333 ngày 18/8/2005 tại thửa đất số 02, tờ bản đồ số 03, diện tích 8.250 m², mục đích sử dụng đất: cà phê, địa chỉ thửa đất xã T, huyện K (nay là phường T, thị xã B). Về trình tự thủ tục hành chính trong việc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất được thực hiện theo quy định tại Điều 146, 148 Nghị định 181/2004/NĐ-CP của Chính phủ.

3. Việc ông Phan Thanh B khởi kiện yêu cầu Tòa án Hủy một phần giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 476333 (thửa đất số 03, tờ bản đồ số 02, diện tích 8.250 m², địa chỉ thửa đất tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk) do ủy ban nhân dân Huyện K cấp ngày 18/8/2005 mang tên hộ ông Ngô Văn H1. Căn cứ Điểm d Khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013 quy định Nhà nước thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp đối với các trường hợp: “Giấy chứng nhận đã cấp không đúng thẩm quyền, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đúng diện tích đất, không đủ điều kiện được cấp, không đúng mục đích sử dụng đất hoặc thời hạn sử

dụng đất hoặc nguồn gốc sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, trừ trường hợp người được cấp Giấy chứng nhận đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai”. Việc, hộ ông Ngô Văn H1 được UBND huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 476333 ngày 18/8/2005 tại thửa đất số 03, tờ bản đồ số 02, diện tích 8.250 m² không thuộc trường hợp thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp được quy định tại Điểm d khoản 2 Điều 106 Luật Đất đai 2013. Đồng thời theo pháp luật đất đai không có quy định hủy một phần diện tích trong Giấy chứng nhận đã cấp, việc quyết định hủy một phần diện tích trong Giấy chứng nhận đã cấp là không phù hợp với quy định của pháp luật đã được Tổng cục quản lý đất đai hướng dẫn tại Công văn số 837/TCQLĐĐ-CDKĐĐ ngày 11/5/2021 về việc tăng cường biện pháp quản lý việc hủy Giấy chứng nhận đã cấp. Vì vậy, việc ông Phan Thanh B yêu cầu hủy một phần giá trị pháp lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 476333 (thửa đất số 03, tờ bản đồ số 02, diện tích 8.250 m², địa chỉ thửa đất tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk) do Ủy ban nhân dân Huyện K cấp ngày 18/8/2005 mang tên hộ ông Ngô Văn H1 là không phù hợp với quy định của Luật đất đai hiện hành.

- Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk trình bày: Ông Ngô Văn H1 và bà Phan Thị T phải trả cho ngân hàng TMCP Q1 số tiền 440.091.000 đồng và lãi suất phát sinh, theo quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 19/QĐ-CCTHADS ngày 11/01/2021, quyết định sửa đổi, bổ sung quyết định về thi hành án số 12/QĐ-CCTHADS ngày 27/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ đã kê biên tài sản thế chấp của ông H1 và bà T là quyền sử dụng đất số AC 476333 (thửa đất số 03, tờ bản đồ số 02, diện tích 8.250 m², địa chỉ thửa đất tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk) do Ủy ban nhân dân Huyện K cấp ngày 18/8/2005 mang tên hộ ông Ngô Văn H1 để bảo đảm thu hồi nợ cho ngân hàng. Tuy nhiên, hiện nay vụ việc đang được hoãn theo quyết định về việc hoãn thi hành án số 30/QĐ-CCTHADS ngày 11/9/2023 của chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ.

- Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Q1 trình bày: Ngày 18/01/2018 ông H1 và bà T ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 036.HĐTC.424.18 ngày 18/01/2018 để bảo đảm cho khoản tiền vay, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q1, việc kí kết là tự nguyện, tuân thủ nội dung và hình thức, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Hiện nay tài sản thế chấp đã được cưỡng chế, kê biên để thu hồi vốn cho ngân hàng và ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại phiên tòa kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phan Thanh B** về việc yêu cầu gồm:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **L** với ông **H**.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **H** với ông **B**.

+ Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 036.HĐTC.424.18 ngày 18/01/2018 giữa **Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh Đ** với ông **H1** và bà **T**.

+ Hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 476333 do **UBND huyện K** cấp ngày 18/8/2005 để ông **B** kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo “*giấy sang nhượng đất màu viết tay ngày 20-4-2006*” giữa bên nhận chuyển nhượng ông **B** và bên chuyển nhượng ông **H** là vô hiệu. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu ông **H** có nghĩa vụ trả lại cho ông **B** số tiền 7.200.000 đồng và số tiền chênh lệch tại thời điểm định giá, bồi thường thiệt hại về cây trồng trên đất như biên bản định giá, cụ thể: Toàn bộ diện tích đất tranh chấp có giá là: $45.000.000\text{đ/sào} \times 2.292,5\text{m}^2 = 103.162.500$ đồng + cây trồng trên đất có giá 40.532.000 đồng. Tổng số tiền là 143.694.500 đồng

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là quan hệ pháp luật về “*Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự và tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về trình tự thủ tục tố tụng: Bị đơn; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự trên là phù hợp khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về nguồn gốc quyền sử dụng đất: Quyền sử dụng đất số AC 476333 (thửa đất số 03, tờ bản đồ số 02, diện tích 8.250 m², địa chỉ thửa đất tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk) do Ủy ban nhân dân Huyện K cấp ngày 18/8/2005 mang tên hộ ông Ngô Văn H1 có nguồn gốc do ông H3 và bà H4 nhận chuyển nhượng của ông Phạm Xuân Q và bà Nguyễn Thị N; ngày 14/7/2005 ông H3 và bà H4 chuyển nhượng cho ông H1 và bà T toàn bộ diện tích thửa đất nêu trên, việc chuyển nhượng giữa các bên đúng quy định pháp luật. Khi thực hiện việc chuyển nhượng bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đều đủ điều kiện theo quy định Điều 106 Luật đất đai năm 2003.

[3.2] Ngày 18/01/2018 ông H1 và bà T ký hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 036.HĐTC.424.18 ngày 18/01/2018 để bảo đảm cho khoản tiền vay, bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Q1, việc kí kết là tự nguyện, tuân thủ nội dung và hình thức, đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, có đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thị xã B theo quy định. Tuy nhiên ông H1 và bà T không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng nên ngân hàng đã khởi kiện và chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ ra quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 19/QĐ-CCTHADS ngày 11/01/2021, quyết định sửa đổi, bổ sung quyết định về thi hành án số 12/QĐ-CCTHADS ngày 27/5/2021 của chi cục thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ đã kê biên tài sản thế chấp của ông H1 và bà T là quyền sử dụng đất số AC 476333 (thửa đất số 03, tờ bản đồ số 02, diện tích 8.250 m², địa chỉ thửa đất tại phường T, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk) do Ủy ban nhân dân Huyện K cấp ngày 18/8/2005 mang tên hộ ông Ngô Văn H1 để bảo đảm thu hồi nợ cho ngân hàng là phù hợp với Điều 317, Điều 318, Điều 323 Bộ luật dân sự.

[3.3] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là bà Phạm Thị L với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H, được ký kết ngày 18/3/2005, bà L và ông H làm giấy sang nhượng đất viết giấy tay, không công chứng, chứng thực, hợp đồng này không ghi rõ diện tích đất, số thửa, số tờ bản đồ, mặt khác tại thời điểm bà L chuyển nhượng đất cho ông H, toàn bộ diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho ông Phạm Mạnh H3 (Là em ruột bà L). Thực tế bà L không được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất.

[3.4] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H với bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Thanh B được ký kết ngày 20/4/2006, ông H và ông B làm giấy sang nhượng đất màu, viết tay, không công chứng, chứng thực, hợp đồng này không ghi rõ số thửa, số tờ bản

đồ, tại thời điểm ông H chuyển nhượng đất cho ông B, toàn bộ diện tích đất đã được cấp quyền sử dụng đất cho hộ ông Ngô Văn H1. Thực tế ông H không được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất, như vậy ông H không đủ điều kiện để chuyển nhượng đất cho ông B.

[3.5] Việc ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án gồm:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông H;
- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H với ông B;
- Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 036.HĐTC.424.18 ngày 18/01/2018 giữa Ngân hàng TMCP Q1 – Chi nhánh Đ với ông H1 và bà T;
- Hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 476333 do UBND huyện K cấp ngày 18/8/2005 để ông B kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Các yêu cầu trên là không có căn cứ. Bởi lẽ, khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng cả hai bên đều có lỗi khi không cung cấp các giấy tờ liên quan đến nguồn gốc thửa đất trên, không xác định ai là chủ sở hữu hợp pháp thửa đất trên, không đúng đối tượng sử dụng đất, không đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Căn cứ điểm đ tiểu mục 2.1 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8 2004 hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà toàn bộ hoặc một phần nội dung của hợp đồng vi phạm pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội thì bị vô hiệu toàn bộ hoặc một phần và việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo quy định tại Điều 137”. Do đó không đủ điều kiện để được công nhận theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005.

[4] Về hậu quả hợp đồng vô hiệu giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H với bên nhận chuyển nhượng là ông Phan Thanh B được ký kết ngày 20/4/2006. Hội đồng xét xử thấy ông H chưa được cấp quyền sử dụng đất nhưng vẫn chuyển nhượng cho ông B dẫn đến hợp đồng vô hiệu do đó ông H phải trả lại cho ông B số tiền là giá trị đất và tài sản trên đất tại thời điểm định giá tài sản, cụ thể diện tích đất có giá là 103.162.500 đồng và cây trồng trên đất có giá 40.532.000 đồng. Tổng số tiền ông H phải trả cho ông B là 143.694.500 đồng

[5] Xét quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Buôn Hồ đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với các tài liệu chứng cứ và quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Quá trình giải quyết vụ án ông B làm đơn yêu cầu xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, đã nộp số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.000.000 đồng và đã chi phí 7.000.000 đồng khi đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xét thấy yêu cầu của ông B là không có căn cứ nên không được chấp nhận do đó ông B phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.000.000 đồng là phù hợp với các Điều 156, 157, 158, 164, 165 và 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn ông Phan Thanh B phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông B đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0017954 ngày 07/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Buôn Hồ.

Ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về bồi thường thiệt hại do hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Điều 144, Điều 147, Điều 156, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 317, Điều 318, Điều 323 Bộ luật dân sự năm 2015

- Điều 127; 128; 134; 137; khoản 2 Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Điều 106 của Luật đất đai năm 2003.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thanh B đối với các yêu cầu khởi kiện gồm:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Phạm Thị L với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H, theo giấy sang nhượng đất trồng cây thâm niên, ngày 18/3/2005.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H với bên nhận chuyển nhượng ông Phan Thanh B theo giấy sang nhượng đất trồng màu, ngày 20/4/2006.

+ Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 036.HĐTC.424.18 ngày 18/01/2018 ký kết giữa bên nhận thế chấp Ngân hàng TMCP Q1 với bên thế chấp ông Ngô Văn H1 và bà Phan Thị Tuyết .

+ Hủy 01 phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 476333 do UBND huyện K cấp ngày 18/8/2005, thửa đất số 03, tờ bản đồ số 02, diện tích 8.250m², cấp cho hộ ông Ngô Văn H1 để ông B kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng ông Nguyễn Văn H với bên nhận chuyển nhượng ông Phan Thanh B theo giấy sang nhượng đất trồng màu, ngày 20/4/2006 vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thanh B đối với yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Văn H phải trả lại cho ông Phan Thanh B số tiền là giá trị đất và tài sản trên đất tại thời điểm định giá tài sản (cụ thể diện tích đất có giá là 103.162.500 đồng và cây trồng trên đất có giá 40.532.000 đồng). Tổng số tiền ông H phải trả cho ông B là 143.694.500 đồng

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, 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.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Nguyên đơn ông B phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 7.000.000 đồng. Ông B đã nộp đủ và chi phí xong.

5. Về án phí: Căn cứ vào Điều 9; Điều 24; khoản 3, 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn ông B phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông B đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0017954 ngày 07/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông H phải chịu 7.184.725 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Về quyền kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được 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, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND Tx. Buôn Hồ;
- Chi cục THADS Tx. B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Vp

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(Đã ký)

Trương Kim Chung