

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CAI LẬY  
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 12/2019/DS-ST  
Ngày: 06-5-2019  
V/v Tranh chấp đòi QSD đất,  
hợp đồng chuyển nhượng QSD đất  
và hợp đồng vay tài sản

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAI LẬY, TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lê Công Vĩnh Đức

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Lê Thị Vân.
2. Bà Nguyễn Thị L.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Nhật Trường - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Ông Trần Văn Truyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 3, ngày 25 tháng 4 và ngày 06 tháng 5 năm 2019 tại Tòa án nhân dân huyện Cai Lay, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2016/TLST-DS ngày 29 tháng 02 năm 2016 về “Tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2019/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Huỳnh C, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh T.

Đại diện theo ủy quyền của anh C: Ông Bùi Quang N, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số 461A, tổ 23, Khu 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh T.

Bị đơn: Ông Trần Văn Bé S, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S:* Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1957, địa chỉ: Số 125/3 L, tổ 10, khu phố 8, phường 5, thành phố M, tỉnh T.

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

1. Chị Nguyễn Thị Kiều T, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh T.

2. Ông Trần Văn V, sinh năm 1969;

3. Bà Nguyễn Thị Ch, sinh năm 1969;

4. Ông Trần Văn M, sinh năm 1974;

5. Bà Đỗ Thị H, sinh năm 1970;

6. Anh Trần Gia B, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T.

7. Bà Phan Thị Ánh Nh, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Ấp Hi, xã H, huyện C, tỉnh T.

Bà H, anh B ủy quyền cho ông V.

Bà Nh, ông M ủy quyền cho ông S.

8. Ông Trần Văn Y, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Ấp 2, xã Q, huyện B, thành phố H.

9. Bà Trần Thị Bé P, sinh năm 1968;

Đại chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh T.

10. Ông Trần Văn Kh, sinh năm 1966;

Đại chỉ: Ấp 1, xã A, huyện C, tỉnh T.

11. Bà Trần Thị Bé B, sinh năm 1967;

Địa chỉ: A25/1B1 Tổ 30, ấp 1, xã B, huyện B, thành phố H.

12. Bà Trần Thị Thúy Ng, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh V

13. Ông Trần Văn Q, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T

*Đại diện ủy quyền của ông Trần Văn Kh, bà P, bà B, bà Ng, ông Q, ông M và ông Y:* Chị Ngô Thị Hoàng X, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 785/1 L, Căn hộ cao cấp 584A7-7, phường T, quận T, thành phố H và chị Trần Thị Hồng G, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh T.

14. Anh Phạm Út Ph, sinh năm 1991;

15. Chị Huỳnh Thị Kim L, sinh năm 1977;

16. Anh Trần Văn A, sinh năm 1977;

17. Bà Lê Thị D, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T.

Anh A ủy quyền cho chị L;

Bà D ủy quyền cho anh Ph;

18. Ngân hàng CT;

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Th - Chủ tịch hội đồng quản trị

Đại diện theo ủy quyền: Anh Đặng Văn Tr, Cán bộ T hời xử lý nợ và chị Lê Thị Thùy Du, Phó Phòng bán lẻ, Ngân Hàng CT

Địa chỉ: Số 560 Quốc lộ 1A, khu phố 1, phường 5, thị xã C, T

19. Ủy ban nhân dân huyện C.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn L, chức vụ: Chủ tịch (Có văn bản số 141/UBND-NC ngày 13/02/2019 đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh T.

Ông N, ông Kh, ông V, anh Ph, chị L, bà Ch, chị X, chị G và luật sư có mặt tại phiên tòa. Chị T có đơn xin vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện ngày 15/02/2016, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và tại phiên tòa ông N trình bày:

Vào tháng 12 năm 2013, anh C cùng ông Trần Văn V và bà Đỗ Thị H có thỏa Tận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo thỏa Tận thì ông V và bà H có chuyển nhượng cho anh C thửa đất số 369, diện tích 477,7m<sup>2</sup>. Đến tháng 3/2014, ông V và bà H lại thỏa Tận tiếp tục chuyển nhượng cho anh C tiếp thửa đất số 252, diện tích 4.637,3m<sup>2</sup> cả hai thửa đất trên cùng tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn V tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 04815 ngày 09/9/2008 và số “H” 04814 ngày 12/9/2008. Đến ngày 19/12/2015, anh Nguyễn Huỳnh C đã được cấp giấy hai thửa đất nêu trên.

Theo thỏa Tận thì hai thửa đất này là đất vườn tạp có trồng xen cây Sầu Riêng và trên thửa đất 4.637,3m<sup>2</sup> có 300m<sup>2</sup> đất ở nông thôn có 01 căn nhà chiều Ngng khoảng 10m, dài khoảng 12m của hộ gia đình ông V đang ở gồm: Ông Trần Văn V, ông Trần Văn Bé S, ông Trần Văn M, anh Trần Gia B, bà Đỗ Thị H, bà Phan Thị Ánh Nh, cháu Trần Phạm Gia Hư. Hai bên thỏa Tận trong thời hạn M năm kể từ ngày giao đủ tiền và ký hợp đồng tại Phòng công chứng thì ông V cùng hộ gia đình của ông phải di dời nhà và giao đất lại cho anh C.

Đến nay đã hết thời hạn giao kết theo hợp đồng và anh C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 252 và thửa 369, ông V thì chấp nhận di dời còn các thành viên trong hộ thì không chịu di dời. Nay anh C khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn Bé S cùng các thành viên trong hộ gia đình ông Bé S gồm: Ông Trần Văn V, ông Trần Văn M, anh Trần Gia B, bà Đỗ Thị H, bà Phan Thị Ánh Nh, cháu Trần Phạm Gia Hư di dời đi nơi khác để trả lại cho anh C thửa đất số 369, diện tích 477,7m<sup>2</sup> và thửa đất số 252, diện tích 4.637,3m<sup>2</sup>, hai thửa đất cùng tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T.

Tại bản tự khai ngày 12/4/2016 đơn phản tố ngày 25/5/2016, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa luật sư D trình bày:

Nguyên cha của ông Trần Văn Bé S là cụ Trần Văn E, sinh năm 1929 chết năm 2003 và cụ Võ Thị Ổ, sinh năm 1931 chết năm 1977. Cha mẹ của ông Bé S có quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 11.000m<sup>2</sup>, trước đây có chia cho ông Trần Văn Q phần diện tích đất 2.728,2m<sup>2</sup>, còn lại 7.714m<sup>2</sup>, cha ông Bé S đại diện hộ đứng tên kê khai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01491 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp ngày 06/12/2001 do cụ Trần Văn E đại diện hộ gia đình đứng tên gồm thửa 15, diện tích 200m<sup>2</sup>; thửa 870C, diện tích 1.484m<sup>2</sup>; thửa 864a, diện tích 440m<sup>2</sup>; thửa 869, diện tích 1.000m<sup>2</sup>; thửa số 13, diện tích 4.590m<sup>2</sup>.

Sau đó cụ E có cắt thửa 869, diện tích 1.000m<sup>2</sup> cho ông Trần Văn V và thửa 870C, diện tích 1.484m<sup>2</sup> cho ông Trần Văn Năm và ông Năm đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần còn lại gồm các thửa 15, 864A, 13 thì chia cho ông Bé S khoảng 1.500m<sup>2</sup>, ông Y khoảng 1.500m<sup>2</sup> và ông M khoảng 2.230m<sup>2</sup>. Phần đất chia cho ông M và ông Y thì ông M và ông Y tạm giao cho ông Bé S canh tác quản lý A hoa lợi, làm gỗ cụ E và cụ Ổ. Việc phân chia này đã được các anh em đồng ý nhưng chưa sang tên vẫn còn ông E đại diện hộ đứng tên.

Đến năm 2003, cụ E chết không để lại di chúc thì các anh em ông Bé S vẫn quản lý canh tác ổn định. Trong khi 3 phần đất chia cho ông Bé S, ông M, ông Y đang canh tác nhưng ông V đã tự ý đi kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp hai thửa đất 369 và 252 do ông Trần Văn V đứng tên.

Đến ngày 31/3/2014, ông Trần Văn V đến Phòng công chứng Mỹ Tân lập hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên cho anh Nguyễn Huỳnh C mà phía gia đình hộ ông S hoàn toàn không biết và hiện nay anh C đã được công nhận quyền sử dụng đất phần ghi ở trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông V. Ông Bé S thấy rằng việc ông V tự ý đi đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái quy định của pháp luật nên ông Bé S không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Huỳnh C và phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn V với anh Nguyễn Huỳnh C lập ngày 31/3/2014; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 04815, thửa số 396, tờ bản đồ số 9, diện tích 477,7m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp ngày 09/9/2008 do ông Trần Văn V đứng tên sử dụng; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 04814, thửa số 252, tờ bản đồ số 9, diện tích 4.637,3m<sup>2</sup> do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp ngày 12/9/2008 do ông Trần Văn V đứng tên sử dụng và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Huỳnh C cấp vào năm 2015.

Ông Bé S đại diện ủy quyền của chị Nh trình bày: Thống nhất với lời trình bày của luật sư, không đồng ý theo yêu cầu của anh C.

Tại bản tự khai ngày 12/4/2016 và đơn yêu cầu độc lập ngày 25/5/2016 của ông M, ông Y và tại phiên tòa, bà X và bà G đại diện ủy quyền của ông Trần Văn Kh, bà P, bà B, bà Ng, ông Q, ông M và ông Y trình bày: Không đồng ý theo yêu cầu của anh C, đồng thời vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập tại đơn yêu cầu độc lập

ngày 25/5/2016 của ông Y và ông M, cụ thể: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Huỳnh C và ông Trần Văn V lập ngày 31/3/2014; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 04815 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp cho ông Trần Văn V ngày 09/9/2008; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 04814 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp cho ông Trần Văn V ngày 12/9/2008 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Nguyễn Huỳnh C phụ lục trang 4 vào ngày 19/12/2015, với lý do: Văn bản phân chia thừa kế ngày 11/12/2007, ông V thừa nhận tự làm và lại thiếu hàng thừa kế; đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh C, chị H không có quyền mà ký hợp đồng chuyển nhượng là sai lầm về chủ thể, trên đất có nhà của ông Bé S và bà Danh, anh Pháp mà không thể hiện là sai lầm về đối tượng; khi mua anh C không đến xem trên đất có tài sản gì; theo ông V trình bày thì do vay không có khả năng trả mới làm hợp đồng chuyển nhượng nên thực tế đây không phải là hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra, anh C thấy không lấy được đất nên mới thế chấp vay Ngân hàng và chỉ rút M phần tài sản thế chấp, chừa lại hai phần đất đã mua của ông V.

Tại bản tự khai ngày 22/3/2016, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông V đồng thời là đại diện ủy quyền của bà H trình bày: Trước đây cha mẹ ruột của ông là cụ Trần Văn E và cụ Võ Thị Ổ có cho ông Trần Văn Y phần đất 477,7m<sup>2</sup>, thửa 369, cho ông Trần Văn Bé S, Trần Văn M, Trần Thị Bé B, Trần Thị Thúy Ng phần đất 4.637,3m<sup>2</sup>, Tộc thửa 252, tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T. Tuy nhiên trong thời gian các anh em của ông đi làm ăn xa thì ông đã tự ý lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất 477,7m<sup>2</sup> thửa 369 và phần đất 4.637,3m<sup>2</sup> Tộc thửa 252 của cụ E sang tên qua cho ông, trên phần đất thửa 252 có cất 01 căn nhà để ở chung với ông Trần Văn Bé S trực tiếp quản lý canh tác. Đến tháng 3/2014, ông đã không thông qua các anh em mà đem hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên để vay tiền với anh C. Tuy nhiên anh C yêu cầu ông với vợ là bà H ra Phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh C để vay được số tiền 290.000.000 đồng với lãi suất là 6%/tháng, ông đóng lãi được cho anh C 10 tháng thì ngưng không đóng lãi nữa. Khi đó anh C đã lấy hợp đồng giữa ông với anh C để sang bộ cho anh C, ông đã đến gặp anh C xin chuộc lại và được anh C đồng ý với giá 390.000.000 đồng và ông đã đưa cho anh C được 40.000.000 đồng để chuộc lại thửa 369, nhưng anh C vẫn chưa làm thủ tục hủy hợp đồng. Do thời gian quá ngắn ông không bán được thửa đất 252 nên anh C đã âm thầm sang tên qua cho anh C và yêu cầu ông chuộc lại với giá 600.000.000 đồng nhưng ông không đồng ý. Sau đó anh C và chị T đã yêu cầu gia đình ông Bé S dỡ nhà để trả lại đất cho anh C. Nay anh C yêu cầu giao hai thửa đất nêu trên cho anh C thì ông và bà H không đồng ý vì thực tế ông không có chuyển nhượng đất mà chỉ làm để vay số tiền 290.000.000 đồng của anh C. Ông yêu cầu cho ông thời gian thời gian 3 tháng để trả tiền cho anh C, chuộc lại đất trả cho anh em của ông.

Tại bản tự khai ngày 26, 28/02/2017, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Pháp đồng thời là đại diện ủy quyền của bà Danh trình bày: Vào ngày 25/12/2013, gia đình ông Trần

Văn Bé S có chuyển nhượng M phần đất cho mẹ của anh là bà Lê Thị Danh với giá 25.000.000 đồng, chỉ làm giấy tay, chưa làm thủ tục sang tên nhưng việc chuyển nhượng là hợp pháp vì có sự đồng ý của anh em ông Bé S, trong đó có ông V. Nay phần đất này xảy ra tranh chấp thì anh yêu cầu ông Bé S tiếp tục thực hiện hợp đồng để sang tên qua cho bà Danh, anh và bà Danh không đồng ý di dời đi nơi khác.

Tại bản tự khai ngày 28/02/2017, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị L đồng thời là đại diện ủy quyền của anh A trình bày: Chị và anh A có nhận chuyển nhượng của ông Y phần đất có diện tích 400m<sup>2</sup>. Đến ngày 03/5/2011, chị và anh A lại tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Bé S phần đất có diện tích khoảng 318m<sup>2</sup>, chỉ làm giấy tay, chưa làm thủ tục sang tên. Nay phần đất này xảy ra tranh chấp thì chị yêu cầu ông Bé S, ông Y, ông M và ông V tiếp tục thực hiện hợp đồng để sang tên qua cho chị và anh A, không đồng ý di dời đi nơi khác.

Tại đơn khởi kiện ngày 13/6/2017, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa chị Du đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng CT (gọi tắt là Ngân hàng) trình bày:

Ngân hàng có cho anh Nguyễn Huỳnh C và chị Nguyễn Thị Kiều T vay tổng số tiền 700.000.000 đồng thời hạn vay là 12 tháng theo hợp đồng tín dụng số 12030/2016/HĐTDHM/NHCT762 ngày 14/12/2016 lãi suất vay: lãi suất thả nổi, hiện tại ký hợp đồng 9%/năm. Lãi suất phạt quá hạn 50% lãi suất cho vay trong hạn.

Tài sản thế chấp thứ nhất là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 04814 do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 12/9/2008 cho anh Nguyễn Huỳnh C. Tài sản thế chấp thứ hai là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T, theo Giấy chứng nhận sử dụng đất số “H” 04815 do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 09/9/2008 cho anh Nguyễn Huỳnh C. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 17192/HĐTC ngày 09/12/2016 được công chứng tại Phòng công chứng số 3, chứng thực số 3478A, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2016 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy ngày 14/12/2016.

Trong quá trình vay phía anh C, chị T đã trả được 309.937.222 đồng bao gồm 300.000.000 đồng tiền gốc và 9.937.222 đồng tiền nợ lãi.

Quá trình thực hiện hợp đồng, mặc dù Ngân hàng đã nhiều lần đôn đốc, yêu cầu anh C và chị T trả nợ nhưng anh C, chị T vẫn không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng. Do anh C, chị T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết nên Ngân hàng khởi kiện để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ theo quy định.

Tính đến ngày 25/4/2019, tổng số tiền vốn và lãi mà anh C, chị T còn nợ Ngân hàng là: 505.754.444 đồng; trong đó: Nợ gốc 400.000.000 đồng; Lãi suất trong hạn 73.154.444 đồng; lãi suất quá hạn: 32.600.000 đồng.

Nay Ngân hàng CT khởi kiện yêu cầu:

Buộc anh Nguyễn Huỳnh C và chị Nguyễn Thị Kiều T phải thanh toán một lần toàn bộ nợ gốc và lãi cho Ngân hàng CT với tổng số tiền vốn và lãi là 505.754.444 đồng.

Trường hợp anh C và chị T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả nợ, đề nghị cho Ngân hàng CT yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi tài sản đã thế chấp để T hồi nợ.

Ông N đại diện theo ủy quyền của anh C trình bày: Thừa nhận anh C, chị T có vay tiền như đại diện Ngân hàng trình bày và chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy phát biểu:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Từ khi thụ lý đến khi xét xử Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Thư ký thực hiện nhiệm vụ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Các đương sự, người đại diện theo ủy quyền của đương sự và luật sư đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của ông Y, ông M; chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng CT.

Tóm lại về cơ bản vụ án giải quyết đảm bảo quy định của tố tụng dân sự.

### **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 xét thấy:

[1] Về quan hệ pháp luật: Đây là tranh chấp đòi tài sản là quyền sử dụng đất; tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản theo quy định tại khoản 2 và 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện C và chị T có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy và chị T theo quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn ông Bé S, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Y, ông M, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Huỳnh C và ông Trần Văn V lập ngày 31/3/2014; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 04815 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp cho ông Trần Văn V ngày 09/9/2008; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 04814 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp cho ông Trần Văn V ngày 12/9/2008 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Nguyễn Huỳnh C, tại phụ lục trang 4 vào ngày 19/12/2015, thấy rằng:

Ông V được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh T công nhận quyền sử dụng thửa đất số 396, tờ bản đồ số 9, diện tích 477,7m<sup>2</sup> (diện tích theo đo đạc thực tế

477,6m<sup>2</sup>), tọa lạc ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 04815, cấp ngày 09/9/2008 do ông Trần Văn V đứng tên và thửa đất số 252, tờ bản đồ số 9, diện tích 4.637,3m<sup>2</sup> (diện tích theo đo đạc thực tế 4.636,6m<sup>2</sup>), tọa lạc ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 04814, do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp ngày 12/9/2008, do ông Trần Văn V đứng tên, là dựa trên cơ sở Văn bản phân chia tài sản thừa kế ngày 12/12/2007 nhưng lại thiếu hàng thừa kế thứ nhất của cụ E, cụ Ở là ông Q, ông Bé S, ông Trần Văn S, bà B, bà P và bà Ng nên việc công nhận quyền sử dụng đất cho ông V chưa đảm bảo quy định của pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, sau khi ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa đất nêu trên rồi đem chuyển nhượng lại cho anh C là người thứ ba Ngy tình, anh C đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật về đất đai và đã được công nhận quyền sử dụng đối với hai thửa đất trên vào ngày 19/12/2015 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C với ông V lập ngày 31/3/2014 là không vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 233, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Mặt khác, anh C sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp hai thửa đất nêu trên, để vay tiền tại Ngân hàng CT cũng là bên thứ ba Ngy tình nên hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 17192/HĐTC ngày 09/12/2016 được công chứng tại Phòng công chứng số 3, chứng thực số 3478A, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2016 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi Nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy ngày 14/12/2016 là có giá trị pháp lý.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn Bé S và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Y, ông Trần Văn M.

[4] Xét nguyên đơn yêu cầu ông Trần Văn Bé S cùng các thành viên trong hộ gia đình ông S gồm: Ông Trần Văn V, ông Trần Văn M, anh Trần Gia Bảo, bà Đỗ Thị H, bà Phan Thị Ánh Nh, cháu Trần Phạm Gia Hưng di dời đi nơi khác để trả lại cho ông C thửa đất số 369, diện tích 477,7m<sup>2</sup> (diện tích theo đo đạc thực tế 477,6m<sup>2</sup>) và thửa đất số 252, diện tích 4.637,3m<sup>2</sup> (diện tích theo đo đạc thực tế 4.636,6m<sup>2</sup>), hai thửa đất cùng tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T, thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh C với ông V lập ngày 31/3/2014 và anh C được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy công nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/12/2015 là hợp pháp như phân tích ở trên. Tuy nhiên, tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V, đã có căn nhà của hộ ông Bé S và nhà của hộ bà Danh trên thửa đất mà anh C nhận chuyển nhượng, nhưng anh C và ông V không đến thỏa Tận với hộ ông Bé S, hộ bà Danh về việc di dời đi nơi khác để giao lại đất là thiếu sót, chưa phù hợp với quy định của pháp luật. Mặt khác, hộ ông Bé S, hộ bà Danh đã xây dựng nhà kiên cố và không có nơi ở khác. Do đó, cần để lại cho hộ ông Bé S và hộ bà Danh M phần đất đã có nhà và công trình khác hiện hữu.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Huỳnh C.

[5] Xét chị L, anh A nhận chuyển nhượng từ ông Y phần đất diện tích 400m<sup>2</sup>. Đến ngày 03/5/2011, chị L và anh A tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Bé S phần đất có diện tích khoảng 318m<sup>2</sup>, không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và tại thời điểm nhận chuyển nhượng, đất do ông V đứng tên quyền sử dụng nên việc chuyển nhượng giữa chị L, anh A với ông Y, ông Bé S là vô hiệu. Nên chị L, anh A phải có nghĩa vụ liên đới với hộ ông S trả lại đất cho anh C.

Riêng căn nhà của chị L, anh A, diện tích 66,9m<sup>2</sup>, xây dựng trên thửa đất số 396 của anh C là nhà kiên cố nhưng xây dựng sau khi anh C khởi kiện nên chị L, anh A có nghĩa vụ trả lại cho anh C giá trị đất. Cụ thể phần đất 66,9m<sup>2</sup> theo Biên bản định giá ngày 10/01/2018 mà các đương sự thống nhất, có giá trị: 66,9m<sup>2</sup> x 272.000đ/m<sup>2</sup> = 18.196.800 đồng. Ngược lại, anh C phải có nghĩa vụ trả lại giá trị cây trồng của chị L, anh A trên thửa đất 252. Cụ thể theo Biên bản định giá ngày 10/01/2018 mà các đương sự thống nhất, cây trồng của chị L, anh A có giá trị 51.692.000 đồng. Do đó, anh C phải có nghĩa vụ đền bù cho chị L, anh A số tiền 33.495.200 đồng.

[6] Xét trên thửa đất 252 có cây trồng của ông Bé S nên anh C phải có nghĩa vụ trả lại giá trị cây trồng cho ông Bé S. Cụ thể theo Biên bản định giá ngày 10/01/2018 mà các đương sự thống nhất, cây trồng của ông Bé S có giá trị 138.900.000 đồng.

[7] Xét bà Danh không yêu cầu giải quyết việc nhận chuyển nhượng đất của ông Bé S; chị L, anh A không yêu cầu giải quyết việc nhận chuyển nhượng đất của ông Bé S, ông Y nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết nếu sau này có tranh chấp thì khởi kiện bằng vụ án khác.

[8] Xét lời trình bày của phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ chấp nhận như phân tích ở trên.

[9] Xét yêu cầu của Ngân hàng CT, thấy rằng: Ngân hàng có cho anh Nguyễn Huỳnh C và chị Nguyễn Thị Kiều T vay tổng số tiền 700.000.000 đồng thời hạn vay là 12 tháng theo hợp đồng tín dụng số 12030/2016/HĐTDHM/NHCT762 ngày 14/12/2016 lãi suất vay: lãi suất thả nổi, hiện tại ký hợp đồng 9%/năm. Lãi suất phạt quá hạn 50% lãi suất cho vay trong hạn.

Trong quá trình vay phía anh C chị T đã trả được 309.937.222 đồng bao gồm 300.000.000 đồng tiền gốc và 9.937.222 tiền nợ lãi. Tính đến ngày 25/4/2019, tổng số tiền vốn và lãi mà anh C, chị T còn nợ Ngân hàng là: 505.754.444 đồng; trong đó: Nợ gốc 400.000.000 đồng; Lãi suất trong hạn 73.154.444 đồng; lãi suất quá hạn: 32.600.000 đồng.

Tài sản thế chấp thứ nhất là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 04814 do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 12/9/2008 cho anh Nguyễn Huỳnh C. Tài sản thế chấp thứ hai là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc ấp

H, xã H, huyện C, tỉnh T, theo Giấy chứng nhận sử dụng đất số “H” 04815 do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 09/9/2008 cho anh Nguyễn Huỳnh C. Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 17192/HĐTC ngày 09/12/2016 được công chứng tại Phòng công chứng số 3, chứng thực số 3478A, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 09/12/2016 và được đăng ký giao dịch bảo đảm tại chi Nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy ngày 14/12/2016. Do đó, việc thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất nêu trên là hợp pháp, có giá trị thực hiện. Trường hợp anh Nguyễn Huỳnh C và chị Nguyễn Thị Kiều T không thanh toán nợ hoặc thanh toán không đầy đủ thì Ngân hàng CT có quyền yêu cầu cơ quan nhà Thi hành án phát mãi tài sản đã thế chấp, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho Ngân hàng theo quy định tại các điều 299, 303, 304, 307 và 308 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của anh C thừa nhận có vay và chấp nhận theo yêu cầu của Ngân hàng, chị T không có ý kiến phản đối nên theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là tình tiết không phải chứng minh.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng CT.

[10] Về án phí: Anh C, chị T, hộ ông Bé S, chị L, anh A phải chịu án phí theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và hướng dẫn của Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[11] Xét phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 2, 3 Điều 26, các điều 92, 227 và 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 133, 288, 299, 303, 304, 307, 308, 317, 318, 320, 322, 323, 332, 466, 468, 502, 503 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng; các điều 166, 167 và 203 Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 và hướng dẫn của Nghị quyết số 01/2012/NQ-HĐTP ngày 13/6/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Văn Bé S và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Y, ông Trần Văn M về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Huỳnh C và ông Trần Văn V lập ngày 31/3/2014; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 04815 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp cho ông Trần Văn V ngày 09/9/2008; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 04814 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn V ngày 12/9/2008 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Huỳnh C, tại phụ lục trang 4 vào ngày 19/12/2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Huỳnh C.

3. Buộc ông Trần Văn Bé S và các thành viên trong hộ gia đình ông Bé S gồm: Ông Trần Văn V, ông Trần Văn M, anh Trần Gia Bảo, bà Đỗ Thị H, bà Phan Thị Ánh Nh, cháu Trần Phạm Gia Hưng; chị Huỳnh Thị Kim L, anh Trần Văn A có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Huỳnh C phần đất diện tích  $410,7m^2$ , nằm trong thửa đất số 369, tờ bản đồ số 9, diện tích  $477,7m^2$  (diện tích theo đo đạc thực tế  $477,6m^2$ ); phần đất diện tích  $3.606,6m^2$ , nằm trong thửa đất số 252, tờ bản đồ số 9, diện tích  $4.637,3m^2$  (diện tích theo đo đạc thực tế  $4.636,6m^2$ ) và giao lại toàn bộ cây trồng nằm trên hai phần đất nêu trên, cùng tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T, do anh Nguyễn Huỳnh C đứng tên quyền sử dụng.

Phần đất diện tích  $3.606,6m^2$  (có sơ đồ kèm theo), có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp đất của ông Dương Ngọc S dài 44,45m và đường bê tông dài 8,26m;

- Phía Tây: Giáp đất của ông Trần Văn F dài 25,32m và đất của ông Võ Văn T dài 31,7m;

- Phía Nam: Giáp đất của ông Trần Văn K dài 62,15m;

- Phía Bắc: Giáp đất của ông Trần Văn F dài 11,49m, đất của ông Trần Văn Đ dài 16,33m, đất của ông Trần Văn Q dài 21,97m và đất của ông Dương Ngọc S dài 6,45m.

Phần đất diện tích  $410,7m^2$  (có sơ đồ kèm theo), có tứ cận được thể hiện trong Trích lục Bản đồ địa V ngày 16/5/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, trừ phần diện tích nhà của chị L, anh A  $66,9m^2$  nằm trong thửa đất 369.

4. Anh Nguyễn Huỳnh C có nghĩa vụ đền bù giá trị cây trồng cho ông Trần Văn Bé S số tiền 138.900.000 đồng (Một trăm ba mươi P triệu, chín trăm nghìn đồng).

5. Anh Nguyễn Huỳnh C có nghĩa vụ đền bù giá trị cây trồng cho chị Huỳnh Thị Kim L và anh Trần Văn A số tiền 33.495.200 đồng (Ba mươi ba triệu, bốn trăm chín mươi lăm nghìn, hai trăm đồng).

6. Các bên thực hiện việc giao đất và tiền cùng lúc ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

7. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

8. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng CT.

9. Buộc anh Nguyễn Huỳnh C và chị Nguyễn Thị Kiều T có nghĩa vụ liên đới trả cho Ngân hàng CT số tiền vốn 400.000.000 đồng, tiền lãi suất trong hạn 73.154.444 đồng và lãi suất quá hạn 32.600.000 đồng, tổng cộng 505.754.444 đồng (Năm trăm lẻ năm triệu, B trăm năm mươi bốn nghìn, bốn trăm bốn mươi bốn đồng).

10. Trường hợp anh Nguyễn Huỳnh C và chị Nguyễn Thị Kiều T không thực hiện nghĩa vụ trả nợ nêu trên thì Ngân hàng CT được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với phần đất diện tích 410,7m<sup>2</sup>, nằm trong thửa đất số 369, tờ bản đồ số 9; phần đất diện tích 3.606,6m<sup>2</sup>, nằm trong thửa đất số 252, tờ bản đồ số 9, cùng tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện C, tỉnh T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số “H” 04814 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất “H” 04815, do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy công nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Huỳnh C cùng ngày 19/12/2015, để T đòi nợ.

11. Kể từ ngày 26/4/2019 anh Nguyễn Huỳnh C và chị Nguyễn Thị Kiều T còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi quá hạn của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa Tận trong hợp đồng tín dụng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp trong hợp đồng tín dụng, các bên có thỏa Tận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của Ngân hàng cho vay thì lãi suất mà khách hàng vay phải tiếp tục thanh toán cho Ngân hàng cho vay theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của Ngân hàng cho vay.

12. Về án phí:

12.1. Anh Nguyễn Huỳnh C và chị Nguyễn Thị Kiều T phải chịu 24.230.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

12.2. Anh Nguyễn Huỳnh C phải chịu 8.626.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh C đã nộp 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai T số 13183 ngày 29/02/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy nên anh C phải nộp thêm 8.426.000 đồng.

12.3. Hộ ông Trần Văn Bé S và chị Huỳnh Thị Kim L, anh Trần Văn A phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

12.4. Ông Trần Văn Bé S phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Bé S đã nộp 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai T số 13428 ngày 26/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy nên không phải nộp thêm.

12.5. Ông Trần Văn Y và ông Trần Văn M phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Bé S đã nộp 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai T số 13429 ngày 26/5/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy nên không phải nộp thêm.

12.6. Trả lại cho Ngân hàng CT số tiền tạm ứng án phí 10.101.000 đồng đã nộp theo biên lai T tiền số 14602 ngày 14/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy.

13. Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu xét xử phúc thẩm. Riêng chị T và Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh T có quyền kháng cáo Bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc ngày Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật, để yêu cầu xét xử phúc thẩm.

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 thỏa Tận 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án tuyên vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 06 tháng 5 năm 2019. Có mặt ông N, ông Bé S, ông V, anh Pháp, chị L, bà V, chị G và luật sư. Vắng mặt chị X không lý do.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Tiền Giang
- VKSND huyện Cai Lậy;
- Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lê Công Vĩnh Đức**