**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**HUYỆN ĐH**
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 92/2020/DS-ST
Ngày: 29 - 7 - 2020
V/v tranh chấp HĐ chuyển nhượng Quyền sử dụng đất; Hủy thông tin chỉnh lý biến động & HĐ tín dụng

**NHÂN DANH**
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐH, TỈNH LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy

*Các Hội thẩm nhân dân*:

Ông Lý Văn Hùng

Ông La Văn Việt

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Phan Thanh T – Thư ký Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An.

***-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Còn – Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 163/2019/TLST-DS ngày 10 tháng 4 năm 2019 về việc tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy thông tin chỉnh lý biến động & Hợp đồng tín dụng*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 255/2020/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2020 giữa các đương sự:

*1/Nguyên đơn***:** Ông Huỳnh Quốc L, sinh năm 1982
Địa chỉ: Ô 3, Khu A, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Hoàng D, sinh năm 1990
Địa chỉ: Ấp 3, xã Bình Hòa Nam, huyện ĐH, tỉnh Long Am (Theo Văn bản ủy quyền ngày 24/9/2018) (vắng mặt).

*2/ Bị đơn có yêu cầu phản tố***:** Ông Nguyễn Đức Tr, sinh năm 1970
Địa chỉ: F3/33 Ấp 6, xã Lê M Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí M (vắng mặt).

*3/ Người có quyền L nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1967 (có yêu cầu độc lập).Địa chỉ: Ô 3 Khu A, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An (vắng mặt).

3.2. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: F3/33 Ấp 6, xã Lê M Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí M.

3.3.Văn phòng công chứng Võ Văn N (vắng mặt)

Địa chỉ: Ô 5, Khu B, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An;

3.4.Văn phòng công chứng Lê Ngọc M

Địa chỉ: Ấp Gò Cao, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An;

3.5. Ủy ban nhân huyện ĐH

Địa chỉ: Ô 7, Khu B, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An

3.6. Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Chi nhánh Long An, PGD ĐH. Địa chỉ: Ô 3, Khu A, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quang N, Cán bộ (vắng mặt)

3.7. Bà Phạm Thị G, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: Ô 3, Khu A, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 28/8/2028, ngày 06/9/2018, đơn khởi kiện bổ sung ngày 02/10/2018, đơn bổ sung ngày 05/9/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 09 tháng 10 năm 2019 và những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án do ông Thái Hoàng D đại diện ông Huỳnh Quốc L trình bày như sau:*

Ông Huỳnh Quốc L được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 825 tờ bản đồ số 14 thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An diện tích 146m$^2$, loại đất ONT. Ngày cấp giấy là ngày 07/01/2013. Do thiếu tiền nên ông L có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho ông Nguyễn Đức Tr vay 50.000.000 đồng với lãi suất 5%/tháng. Để làm tin ông Tr kêu ông L ký hợp đồng chuyển nhượng số đất trên cho ông Tr bằng hợp đồng chuyển nhượng số 317, quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD vào ngày 12/4/2013 do Văn phòng công chứng Tân Mỹ chứng thực. Quá trình vay ông L không khả năng đóng lãi và gốc nên ông Nguyễn Đức Tr đã chuyển nhượng số đất trên cho bà Nguyễn Thị Tuyết M bà M đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bằng hình thức điều chỉnh trang 3. Bà M đã mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Long An- PGD ĐH vay tiền 500.000.000 đồng. Do đó ông đại diện cho ông Huỳnh Quốc L khởi kiện yêu cầu như sau:

1/ Hủy điều chỉnh trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN – 074111 giấy cấp ngày 07/01/2013. Cụ thể: Hủy nội dung " *Chuyển nhượng cho*

*ông Nguyễn Đức Tr CMND số 022133187, thường trú F3/33 Ấp 6, xã Lê M Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí M ngày 02/3/2016.*"; Hủy nội dung "*Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết M, CMND số 301038399, thường trú tại Khu A, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An ngày 22/5/2017*"

2/ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 825 diện tích 146m$^2$ tờ bản đồ số 14 Thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An giữa ông Huỳnh Quốc L với ông Nguyễn Đức Tr tại hợp đồng chuyển nhượng số 317, quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD vào ngày 12/4/2013 do Văn phòng công chứng Tân Mỹ chứng thực.

3/ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức Tr với bà Nguyễn Thị Tuyết M thửa 825 diện tích 146m$^2$ tờ bản đồ số 14 Thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An tại hợp đồng số 686 quyển số 01.TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực.

4/ Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 1862.0054/2018/HĐBĐ/NHCT700 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 825 tờ bản đồ 14 thị trấn Hậu Nghĩa diện tích 146m$^2$ loại đất OĐT.

*Bị đơn ông Nguyễn Đức Tr trình bày*: Vào ngày 12/4/2013, ông Huỳnh Quốc L có thế chấp cho ông 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Huỳnh Quốc L đứng tên số BN 074111 do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện ĐH cấp ngày 07/01/2013 thửa đất số 825 tờ bản đồ 14 diện tích 146m$^2$ loại đất ONT. Ông có cho ông L vay 50.000.000 đồng lãi suất 5%/tháng. Ông L có ký với ông một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên theo hợp đồng công chứng số 317, quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Tân Mỹ chứng thực mục đích để làm tin. Ông L có thỏa thuận vay 03 tháng sẽ trả vốn và lãi nếu không trả thì ông được sang tên nhà đất của ông L. Trong quá trình vay thì ông L chỉ trả được 13 triệu đồng tiền lãi ông có ký nhận lãi như 02 giấy do ông L xuất trình cho Tòa án đề ngày 21/3/2016 và ngày 26/4/2014. Sau đó ông L không đóng tiền lãi và cũng không trả vốn cho ông. Do đó ông đã kê khai đăng ký đất của ông L và được Nhà nướ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉnh lý biến động ngày 02/3/2016. Đến tháng 5/2017, bà Phạm Thị G là mẹ ông L có gọi điện thoại cho ông kêu ông sang lại nhà đất của ông L lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1967. Địa chỉ: Ô 3, Khu A, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An, bà G nói rằng bà M là em của bà cho bà mượn tiền chuộc lại nhà. Sau đó ông thấy bà Huỳnh Thị M em ông L con của bà G cùng bà Tuyết M đến phòng công chứng Lê Ngọc M rồi bà Huỳnh Thị M nói với ông là sang tên nhà đất cho bà Tuyết M. Bà Tuyết M đưa cho ông 70.000.000 đồng trong đó 50.000.000 đồng là tiền vốn và 20.000.000 đồng là

tiền lãi mà bà M đã trả thay cho ông L. Do đó ông đã ký chuyển quyền sử dụng đất nói trên cho bà Nguyễn Thị Tuyết M tại Văn phòng Công chứng Lê Ngọc M và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết M. Còn bà Tuyết M đưa tiền cho Huỳnh Thị M bao nhiêu không rõ, bản thân ông chỉ lấy 70.000.000 đồng.

Nay ông L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên giữa ông và ông L đã ký tại văn phòng công chứng Tân Mỹ ngày 12/4/2013 và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà với bà Nguyễn Thị Tuyết M thửa 825 diện tích 146m$^2$ tờ bản đồ số 14 Thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An tại hợp đồng số 686 quyển số 01.TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực. Ngoài ra ông L còn yêu cầu hủy chỉnh lý biến động sang tên từ ông L sang tên ông và từ tên ông sang tên bà M là ông không đồng ý. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông L thì đề nghị Tòa án buộc ông L phải trả ông 50.000.000 đồng và lãi suất phát sinh 5% từ ngày vay là ngày 12/4/2013 đến khi xét xử sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị T vợ ông Nguyễn Đức Tr có gửi cho Tòa án bản tự khai thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Đức Tr.

*Người có quyền L và nghĩa vụ liên quan trình bày*:

1/ Bà Phạm Thị G (mẹ ông Huỳnh Quốc L) xác định: Bà không biết gì về việc ông Tr chuyển nhượng nhà đất của ông L cho bà Tuyết M. Bà chỉ biết ông L có thế chấp nhà đất cho ông Nguyễn Đức Tr vay 50.000.000 đồng vào ngày 12/4/2013 với lãi suất 5%. Bà đã đóng lãi cho ông Tr rất nhiều lần khoảng hơn 50.000.000 đồng thì ngưng không đóng nổi nhưng bà chỉ giữ được giấy đóng lãi cho ông Tr là 13.000.000 đồng. Nay bà cũng không có đòi lại số tiền lãi đã đóng cho ông Tr.

2/ Bà Nguyễn Thị Tuyết M trình bày: Chính bà Phạm Thị G (mẹ ông L) và bà Huỳnh Thị M (con bà G là chị ông L) kêu ông Nguyễn Đức Tr chuyển nhượng nhà đất lại cho bà để con bà G là bà Huỳnh Thị M lấy tiền của bà với số tiền là 440.000.000 đồng (có làm giấy), bà Huỳnh Thị M đưa cho ông Nguyễn Đức Tr 70.000.000 đồng là tiền mà ông L vay của ông Tr tiền gốc 50.000.000 đồng và lãi không đóng là 20.000.000 đồng. Bà Huỳnh Thị M có làm giấy mượn lại nhà đất nói trên cho em trai và mẹ của bà ở. Việc bà mua lại nhà đất của ông L do ông Tr bán là do mẹ con bà Phạm Thị G kêu bà sang lại để từ từ mẹ con bà G có tiền chuộc. Bản thân bà từ trước đến nay không quen biết gì với ông Nguyễn Đức Tr. Nay ông Huỳnh Quốc L có yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức Tr đối với bà và hủy chỉnh lý biến động từ tên ông Tr sang tên bà thửa 825 diện tích 146m$^2$ tờ bản đồ số 14 Thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An. Ngoài ra ông L còn yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp nhà đất này giữa bà với Ngân hàng Công thương Việt Nam –

Chi nhánh Long An – PGD ĐH. Qua yêu cầu khởi kiện của ông L bà không đồng ý và có yêu cầu phản tố là ông L phải giao nhà đất nêu trên cho bà.

*Ủy ban nhân dân (UBND) huyện ĐH trình bày*: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Quốc L vào ngày 07/10/2013 đối với thửa đất 825 tờ bản đố 14 thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An diện tích 146m$^2$ loại đất OĐT là đúng đối tượng. Qua yêu cầu khởi kiện của ông L đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền L và nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Ngọc M trình bày*: Ngày 24/7/2017 ông Nguyễn Đức Tr và bà Huỳnh Thị T với bên bà Nguyễn Thị Tuyết M có đến Văn phòng công chứng Lê Ngọc M yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 825 tờ bản đồ số 14 diện tích 146m$^2$ tại Ô 7 Khu B, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 074111, số vào sổ CH 00003 do UBND huyện ĐH cấp ngày 07/01/2013 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện ĐH chỉnh lý biến động ngày 02/3/2016. Tại thời điểm công chứng thì các bên đương sự không yêu cầu công chứng viên phải xác M và thẩm định tài sản và đã chấp nhận thủ tục công chứng giao dịch. Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là đúng quy định.

*Người có quyền L và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Võ Văn N trình bày*: Ngày 12/4/2013, Văn phòng Công chứng Tân Mỹ có chứng thực hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Huỳnh Quốc L cho ông Nguyễn Đức Tr tại Hợp đồng số 317, quyển số 01TP/CC – SCC/HĐGD về việc ông L chuyển nhượng cho ông Tr thửa 825 diện tích 146m$^2$ tờ bản đồ số 14 Thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An. Việc công chứng là đúng quy định.

Người có quyền L và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP công thương Văn Nam Chi nhánh Long An – PGD ĐH trình bày: Không đồng ý với ý kiến của ông L về việc yêu cầu Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 1862.0054/2018/HĐBĐ/NHCT700 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 825 tờ bản đồ 14 thị trấn Hậu Nghĩa diện tích 146m$^2$ loại đất OĐT. Đồng thời Ngân hàng chưa có khởi kiện bà Nguyễn Thị Tuyết M để đòi nợ vay theo Hợp đồng tín dụng số 1962.0047/2019-HĐCVHM/NHCT700 ngày 09/4/2019 vì nợ chưa đến hạn. Hơn nữa ngoài thửa đất tranh chấp ra bà M còn thế nhiều tài sản khác.

Ngày 09/7/2020, Tòa án có tổ chức phiên hòa giải, tại phiên hòa giải bà Nguyễn Thị Tuyết M đồng ý cho ông Huỳnh Quốc L chuộc lại nhà đất nêu trên và đồng ý hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và

ông Tr giữa ông Tr và bà. Hủy các chỉnh lý biến động từ tên ông L sang tên ông Tr và từ ông Tr sang tên bà  đối với quyền sử dụng đất thửa 825 tờ bản đồ 14 thị trấn Hậu Nghĩa diện tích 146m$^2$ loại đất OĐT. Bà đồng ý với mức tiền mà ông L đưa ra chuộc là 260.000.000 đồng nhưng ông L phải trả trong hạn 30 ngày. Ông L đồng ý trả cho bà M 260.000.000 đồng nhưng thời gian 03 tháng nữa, ông mới có tiền chuộc. Ông Nguyễn Đức Tr rút lại yêu cầu phản tố. Bà M rút lại yêu cầu độc lập đòi ông L giao nhà đất thửa 825 tờ bản đồ 14 thị trấn Hậu Nghĩa diện tích 146m$^2$ loại đất OĐT. Ngân hàng vẫn giữ nguyên ý kiến không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp giữa bà Nguyễn Thị Tuyết M với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam ngày 09/4/2019. Do đó hòa giải không thành, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định.

*Kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu*:

Về tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm Phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng đã tiến hành làm việc đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự là ông Huỳnh Quốc L trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết M 260.000.000 đồng khi án có hiệu lực. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Tr, đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Tuyết M về việc buộc ông Tr giao nhà đất thửa 825 tờ bản đồ 14 thị trấn Hậu Nghĩa diện tích 146m$^2$ loại đất OĐT. Chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Quốc L về việc:

1/ Hủy điều chỉnh trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN – 074111 giấy cấp ngày 07/01/2013. Cụ thể: Hủy nội dung " *Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức Tr CMND số 022133187, thường trú F3/33 Ấp 6, xã Lê M Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí M ngày 02/3/2016.*"; Hủy nội dung "*Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết M, CMND số 301038399, thường trú tại Khu A, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An ngày 22/5/2017*"

2/ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 825 diện tích 146m$^2$ tờ bản đồ số 14 Thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An giữa ông Huỳnh Quốc L với ông Nguyễn Đức Tr tại hợp đồng chuyển nhượng số 317, quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD vào ngày 12/4/2013 do Văn phòng công chứng Tân Mỹ chứng thực.

3/ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức Tr với bà Nguyễn Thị Tuyết M thửa 825 diện tích 146m$^2$ tờ bản đồ số 14 Thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An tại hợp đồng số 686 quyển số 01.TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực.

4/ Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 1862.0054/2018/HĐBĐ/NHCT700 đối với tài

sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 825 tờ bản đồ 14 thị trấn Hậu Nghĩa diện tích 146m$^2$ loại đất OĐT.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

Quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất, Hủy hợp đồng thế chấp và Hủy thông tin chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất*" vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 27 Bộ luật tố tụng dân sự. Đất tranh chấp thửa 825 diện tích 146m$^2$ tờ bản đồ số 14 Thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện ĐH thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Huỳnh Quốc L, bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Nguyễn Đức Tr cho rằng quyền L của mình bị xâm phạm nên có quyền khởi kiện theo quy định tại Điều 186 Bộ luật tố tụng dâu sự. Các ông bà: Lê Quang Nam, Lê Ngọc M, Võ Văn N, Nguyễn Thị Tuyết M, Nguyễn Đức Tr, Huỳnh Thị T, Thái Hoàng D có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các ông bà. Bà Nguyễn Thị Tuyết M rút yêu cầu buộc ông L giao nhà đất thửa 825 diện tích 146m$^2$ tờ bản đồ số 14 Thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An loại đất OĐT và ông Nguyễn Đức Tr có yêu cầu rút lại yêu cầu khởi kiện đòi ông L trả 50.000.000 đồng và lãi suất phát sinh 5% từ ngày vay là ngày 12/4/2013 đến khi xét xử sơ thẩm. Xét sự tự nguyện của các đương sự là phù hợp nên ghi nhận cần đình chỉ các yêu cầu này của bà Nguyễn Thị Tuyết M và ông Nguyễn Đức Tr theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với bà Huỳnh Thị M (chị của ông L) mà bà Nguyễn Thị Tuyết M cho rằng có nhận tiền của bà 440.000.000 đồng do các đương sự không ai cung cấp được địa chỉ nơi cư trú nên không đưa Huỳnh Thị M vào tham gia tố tụng trong vụ án này. Sau này bà Nguyên Thị Tuyết M có tìm được địa chỉ của bà Huỳnh Thị M thì được quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác.

[2]. Các vấn đề thỏa thuận được: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Quốc L và bà Nguyễn Thị Tuyết M là ông L phải trả cho bà M 260.000.000 đồng để được kê khai đăng ký lại quyền sử dụng đất thửa 825 diện tích 146m$^2$ tờ bản đồ số 14 Thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An loại đất OĐT. Ngoài ra ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Đức Tr, Nguyễn Thị Tuyết M và ông Huỳng Quốc L về việc: Hủy điều chỉnh trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số BN – 074111 giấy cấp ngày 07/01/2013. Cụ thể: Hủy nội dung " *Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức Tr CMND số 022133187, thường trú F3/33 Ấp 6, xã Lê M Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí M ngày 02/3/2016.*"; Hủy nội dung "*Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết M, CMND số 301038399, thường trú tại Khu A, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An ngày 22/5/2017*"; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 825 diện tích 146m$^2$ tờ bản đồ số 14 Thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An giữa ông Huỳnh Quốc L với ông Nguyễn Đức Tr tại hợp đồng chuyển nhượng số 317, quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD vào ngày 12/4/2013 do Văn phòng công chứng Tân Mỹ chứng thực; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức Tr với bà Nguyễn Thị Tuyết M thửa 825 diện tích 146m$^2$ tờ bản đồ số 14 Thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An tại hợp đồng số 686 quyển số 01.TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực. Sự thỏa thuận của các đương sự là phù hợp pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên cần ghi nhận theo quy định Điều 246 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3]. Các vấn đề tranh chấp: Ông L trả cho bà M 260.000.000 đồng vào 03 tháng nữa tính từ ngày 09/7/2020 là ngày 09/10/2020 là ảnh hưởng quyền L của bà M. Do đó cần buộc ông L trả số tiền này cho bà M khi án có hiệu lực là phù hợp.

[4]. Đối với yêu cầu của ông L đề nghị Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 1862.0054/2018/HĐBĐ/NHCT700 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 825 tờ bản đồ 14 thị trấn Hậu Nghĩa diện tích 146m$^2$ loại đất OĐT nhưng không được phía Ngân hàng đồng ý. Hội đồng xét xử thấy rằng bà M, ông Tr cũng thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tr với ông L và giữa ông L sang ông Tr. Đồng thời các đương sự đồng ý hủy thông tin chỉnh lý biến động từ tên ông L sang ông Tr và từ tên ông Tr sang bà M đối với quyền sử dụng đất thửa 825 tờ bản đồ 14 thị trấn Hậu Nghĩa diện tích 146m$^2$ loại đất OĐT. Nhà đất hiện nay ông L đang quản lý nên yêu cầu này của ông L là phù hợp nên chấp nhận. Đến hạn mà nà M không trả nợ đúng hạn theo hợp đồng vay số 1962.0047/2019-HĐCVHM/NHCT700 ngày 09/4/2019 thì Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam được quyền khởi kiện bà M trong vụ án dân sự khác. Do đó cần chấp nhận yêu cầu này của ông Huỳnh Quốc L.

[5]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: bà Nguyễn Thị Tuyết M có nộp 5.500.000 đồng. Ông L có nộp 4.000.000 đồng. Tổng chi phí là 9.500.000 đồng. Do ông L bị buộc thực hiện nghĩa vụ nên phải chịu toàn bộ số tiền này. Ông L phải nộp 5.500.000 đồng hoàn tra bà Tuyết M.

[6]. Về án phí: Ông L phải chịu án phí trả tiền cho bà Tuyết M theo quy định, bà Tuyết M và ông Nguyễn Đức Tr phải chịu án phí hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy hợp đồng thế chấp theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 483; Điều 228, Điều 217, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 122, 127, 697, 698, 699, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn vào Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 100, Điều 166 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Quốc L về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy thôn tin chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất*" với ông Nguyễn Đức Tr, Nguyễn Thị Tuyết M và Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Chi nhánh Long An, PGD ĐH. Các yêu cầu của ông Huỳnh Quốc L được chấp nhận cụ thể như sau:

1.1/ Hủy điều chỉnh trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN – 074111 giấy cấp ngày 07/01/2013. Cụ thể: Hủy nội dung " *Chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đức Tr CMND số 022133187, thường trú F3/33 Ấp 6, xã Lê M Xuân, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí M ngày 02/3/2016.*"; Hủy nội dung "*Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tuyết M, CMND số 301038399, thường trú tại Khu A, thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An ngày 22/5/2017*"

1.2/ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 825 diện tích 146m$^2$ tờ bản đồ số 14 Thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An giữa ông Huỳnh Quốc L với ông Nguyễn Đức Tr tại hợp đồng chuyển nhượng số 317, quyển số 01 TP/CC – SCC/HĐGD vào ngày 12/4/2013 do Văn phòng công chứng Tân Mỹ chứng thực.

1.3/ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức Tr với bà Nguyễn Thị Tuyết M thửa 825 diện tích 146m$^2$ tờ bản đồ số 14 Thị trấn Hậu Nghĩa, huyện ĐH, tỉnh Long An tại hợp đồng số 686 quyển số 01.TP/CC – SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Lê Ngọc M chứng thực.

1.4/ Hủy một phần Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 1862.0054/2018/HĐBĐ/NHCT700 đối với tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 825 tờ bản đồ 14 thị trấn Hậu Nghĩa diện tích 146m$^2$ loại đất OĐT.

2. Ông Huỳnh Quốc L được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sư dụng đất thửa 825 tờ bản đồ 14 thị trấn Hậu Nghĩa diện tích 146m$^2$ loại đất OĐT theo quy định.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Đức Tr về việc: "*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản*" với ông Huỳnh Quốc L.

4. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Tuyết M về việc: "*Tranh chấp quyền sử dụng đất*" với ông Huỳnh Quốc L và Phạm Thị G.

5. Buộc Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, chi nhánh Long An, Phòng GD ĐH phải giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất thửa 825 tờ bản đồ 14 thị trấn Hậu Nghĩa diện tích 146m$^2$ loại đất OĐT cho cơ quan thi hành án để thi hành án.

6. Buộc ông Huỳnh Quốc L phải giao trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết M 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng) ngay khi án có hiệu lực.

Áp dụng Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tính lãi chậm thi hành.

7. Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Chi nhánh Long An được quyền khởi kiện bà Nguyễn Thị Tuyết M đối hợp đồng vay số 1962.0047/2019-HĐCVHM/NHCT700 ngày 09/4/2019 nếu bà M vi phạm.

8. Bà Nguyễn Thị Tuyết M được quyền khởi kiện bà Huỳnh Thị M về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản bằng vụ án dân sự khác.

9. Về chi phí định giá, thẩm định, đo đạc, lập bản vẽ: Ông Huỳng Quốc L phải chịu 9.500.000 đồng. Ông đã nộp 4.000.000 đồng. Ông L phải nộp tiếp 5.500.000 đồng hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết M.

Áp dụng Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tính lãi chậm thi hành.

10. Về án phí: Ông Huỳnh Quốc L phải nộp 13.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 1.200.000 đồng theo các biên lai số 3453, 3454, 3455 ngày 05/10/2018 và 5001 ngày 30/3/2020 tại Chi cục thi hành án huyện ĐH. Như vậy ông L phải nộp tiếp 11.800.000 đồng sung vào Ngân sách Nhà nước. Ông Nguyễn Đức Tr phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền 4.918.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai số 4750 ngày 27/5/2019. Hoàn lại cho ông Tr 4.618.000 đồng theo biên lai nêu trên. Bà Nguyễn Thị Tuyết M phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước. Số tiền này được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 3420 ngày 20 tháng 8 năm 2020 tại

Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐH. Như vậy bà M phải nộp tiếp 300.000 đồng.

Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

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

*(Đã ký)*

**Nguyễn Thị Mộng Thúy**

***Nơi nhận:***
-Các đương sự;
-TAND Tỉnh Long An;
-VKSND huyện Đức Hòa;
-Chi cục THA huyện Đức Hòa;
-Lưu.