

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KV 2 - LĐ**

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

Bản án số: 121/2025/DS-ST

Ngày 28-11- 2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp
đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu
vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả
pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N
TÒA ÁN NHÂN DÂN KV 2 - LĐ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Lê Thị Thanh Vũ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Khắc Chương

2. Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Tấn - Thư ký Tòa án nhân dân KV 2
- LĐ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân KV 2 - LĐ tham gia phiên tòa: bà Bùi
Thị Tuyết Sương - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2- LĐ xét
xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 417/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm
2023 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và thụ lý bổ
sung số 14/TB – TLVABS ngày 27/12/2024 về việc “yêu cầu vô hiệu hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp
đồng vô hiệu” và thụ lý bổ sung số 07/TB – TLVABS ngày 19/6/2025 về việc “
yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp vô hiệu và đòi lại tài sản” theo quyết định đưa
vụ án ra xét xử số 417/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 10 năm 2025, quyết
định hoãn phiên tòa số 417/2025/QĐST-DS ngày 18 tháng 11 năm 2025 và
quyết định tạm ngưng phiên tòa số 417/2025/QĐST-DS ngày 24 tháng 11 năm
2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông NĐD, sinh năm 1977, bà NTL, sinh năm 1978. Ông
NĐD, bà NTL uỷ quyền cho ông ĐĐN; địa chỉ: số 375 QL 20, xã ĐT, tỉnh LĐ
tham gia tố tụng (theo văn bản uỷ quyền ngày 02/11/2023).

2. Bị đơn: ông TH, sinh năm 1966, bà HTT, sinh năm 1972. Ông TH, bà HTT uỷ quyền cho ông LVM, sinh năm: 1988, địa chỉ: BLLD, xã QK, tỉnh LD tham gia tố tụng (theo văn bản uỷ quyền ngày 19/12/2023).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông BQD, sinh năm 1975; địa chỉ: thôn ĐG, xã TH, tỉnh LD. Ông BQD uỷ quyền cho bà PTLT, sinh năm 1961; địa chỉ: 58A/18 NC, phường XH - ĐL, tỉnh LD tham gia tố tụng (theo văn bản uỷ quyền ngày 19/12/2023).

3.2 Vợ chồng bà PTTO và ông NDL, địa chỉ: Thôn ĐL, xã TH, tỉnh LD.

3.3 Ông TĐT, sinh năm 1991, bà PNTG, sinh năm 1994; địa chỉ: thôn 1B, phường HT, tỉnh TTH(xã TP, TX. HT cũ)

3.4 Ủy ban nhân dân xã TH, tỉnh LD

3.5 Văn phòng công chứng PTB (nay là Văn phòng công chứng ĐT); địa chỉ: Số 671, QL 20, xã ĐT, tỉnh LD.

3.6 NHTMCP QĐ.

Trụ sở: Số 18 LVL, phường TX, thành phố HN.

Người đại diện theo pháp luật: Ông LTT. Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

+ Người đại diện theo uỷ quyền: Bà PTTH. Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng TMCP QĐ (theo văn bản uỷ quyền số 486/UQ-MB- HĐQT ngày 27/6/2024).

+ Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng:

- Bà VTNK. Chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh LD.

- Ông LCT. Chức vụ: Giám đốc

(Đại diện nguyên đơn ông N có mặt; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: bà PTLT, bà PTTO và ông NDL và đại diện Ngân hàng TMCP QĐ có mặt; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã TH, Văn phòng công chứng ĐT, ông T, bà G có đơn xin vắng mặt; bị đơn vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 12/7/2023, 09/10/2023 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 18/12/2024 và ngày 09/6/2025 và trong quá trình thu thập chứng cứ, đại diện uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: ngày 23/5/2017 vợ chồng ông NDD, bà NTL có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông TH, bà HTT diện tích 783m² thuộc thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại thôn ĐG, xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LD. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông H, bà T.

Ông H, bà T có lập Giấy bán đất thổ cư viết tay ngày 23/5/2017 có chữ ký của ông H, bà T và của ông D, bà L, xác nhận của Ban nhân dân thôn ĐG là trưởng thôn ông VTP. Giá chuyển nhượng thỏa thuận là 680.000.000đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng). Ông D, bà L đã giao trước số tiền 480.000.000đồng

cho ông H, bà T. Số tiền chuyển nhượng còn lại 200.000.000đồng ông D, bà L sẽ thanh toán trong vòng 20 (hai mươi) tháng kể từ ngày lập giấy bán đất. Trong thời gian này, ông H, bà T có trách nhiệm phải hoàn tất thủ tục xóa thế chấp tại Ngân hàng và rút bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để thực hiện thủ tục sang tên cho ông D, bà L.

Sau đó ông H, bà T đã chỉ ranh giới và giao thừa đất trên cho ông D, bà L quản lý, sử dụng. Ông D, bà L cho đổ đất để đôn nền đất cao lên và có dựng một căn nhà gỗ diện tích khoảng 35m² trên đất.

Tuy nhiên vào năm 2018, khi chưa hết thời hạn thanh toán, ông H, bà T đã tự ý chuyển nhượng thừa đất trên cho một người khác mà không thông báo cho ông D, bà L biết. Sau này theo tìm hiểu ông D, bà L được biết ông H, bà T đã chuyển nhượng thừa đất số 222, tờ bản đồ số 13 cho ông BQD theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã ĐL chứng thực số 88, quyền số 01 TP/CC - SCT/HĐGD ngày 11/4/2019. Sau đó ông H, bà T đã bỏ đi khỏi địa phương.

Năm 2018 ông D, bà L có làm đơn khởi kiện ông H, bà T nhưng do không biết địa chỉ nơi cư trú của ông H, bà T để cung cấp cho Tòa án nên vụ việc không đủ điều kiện để được thụ lý giải quyết. Đến tháng 6/2023 ông D, bà L mới tìm hiểu được nơi cư trú của ông H, bà T. Ông D, bà L nhiều lần yêu cầu ông H, bà T phải tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng thừa đất số 222, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, bà L nhưng ông H, bà T không có thiện chí hợp tác.

Ông D, bà L đã có đơn khởi kiện ông TH, bà HTT gửi Tòa án với các yêu cầu như sau:

1. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 531,7m² thuộc một phần thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LD theo Giấy bán đất thổ cư viết tay ngày 23/5/2017 giữa ông D, bà L và ông TH, bà HTT.

Buộc ông H, bà T phải tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với ông D, bà L. Ông D, bà L sẽ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng) cho ông H, bà T.

2. Công nhận quyền sử dụng đất của ông D, bà L đối với diện tích đất 531,7m² thuộc một phần thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LD.

3. Tuyên vô hiệu các hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2018 được chứng nhận tại Văn phòng công chứng PTB giữa ông TH, bà HTT và bà PTTO.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 88, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 11/4/2019 được chứng thực tại UBND xã ĐL giữa bà PTTO, ông NDL và ông BQD.

4. Hủy cập nhật tại trang IV về việc đứng tên người sử dụng bà PTTO và ông BQD.

5. Trong trường hợp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 531,7m² thuộc một phần thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LĐ theo Giấy bán đất thổ cư viết tay ngày 23/5/2017 bị tuyên vô hiệu, vợ chồng ông đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên vô hiệu giao dịch trên như sau:

- Buộc ông H, bà T phải trả lại cho ông D, bà L số tiền chuyển nhượng vợ chồng ông đã thanh toán là 480.000.000đồng.

Buộc ông H, bà T phải bồi thường thiệt hại cho ông D, bà L số tiền tương đương với chênh lệch số tiền chuyển nhượng đã được thanh toán tại thời điểm nhận chuyển nhượng (tương đương 12/17 giá trị thửa đất) so với thời điểm hiện tại khi Tòa án giải quyết vụ án (theo kết quả định giá là 3.724.478.000 đồng x 12/17 = 2.629.043.290đồng) là 2.149.043.290đồng.

Tổng số tiền ông H, bà T phải trả cho vợ chồng ông là 2.629.043.290đồng (hai tỷ sáu trăm hai mươi chín triệu không trăm bốn mươi ba nghìn hai trăm chín mươi đồng).

Ngoài ra, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông D, bà L được biết ông BQD thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LĐ cho Ngân hàng TMCP QĐ(MB) để đảm bảo cho khoản vay của Công ty TNHH D QA và khoản vay cá nhân của ông BQD, theo Hợp đồng thế chấp số 166878.23.746.9257245.BD ngày 19/01/2023 và Hợp đồng thế chấp số 430408.24.746.7882738. BD ngày 25/11/2024.

Tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp ngày 19/01/2023 thì ông D, bà L vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích đất 531,7m² thuộc một phần thửa đất số 222. Đối với Hợp đồng thế chấp ngày 25/11/2024, việc ký kết diễn ra sau khi Tòa án đã thụ lý yêu cầu khởi kiện của ông D, bà L, theo thông báo thụ lý vụ án số 417/TB-TLVA ngày 20/10/2023. Như vậy, tại thời điểm này, một phần thửa đất số 222 là đất đang có tranh chấp.

Từ những căn cứ nêu trên, việc ông BQD và NH MB ký kết hai Hợp đồng thế chấp nói trên là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngoài ra, khi Tòa án chưa giải quyết xong vụ án, ông BQD đã tự ý cho người vào khu đất và tháo dỡ toàn bộ căn nhà gỗ do ông D, bà L xây dựng, mà không có sự đồng ý của ông D, bà L. Ông D còn lén lút cho người làm vườn ươm trên đất và hiện nay đang trực tiếp chiếm giữ, sử dụng thửa đất số 222.

Do đó, ông D, bà L làm đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án: Tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 166878.23.746.9257245 BD ngày 19/01/2023 và Hợp đồng thế chấp số 430408.24.746.7882738 BD ngày 25/11/2024 đối với thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LĐ giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP QĐ và bên thế chấp là ông

BQD. Yêu cầu ông BQD phải trả lại cho ông D, bà L diện tích đất 531,7m² thuộc một phần thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT. tỉnh LD.

Nguyên đơn đồng ý với hoá đơn ngày 11/12/2024 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ĐT và chứng thư thẩm định giá ngày 06/9/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá ĐN. Đề nghị Toà án áp dụng hoá đơn và chứng thư nêu trên để giải quyết vụ án.

- Bị đơn vắng mặt, đại diện uỷ quyền của bị đơn ông LVM vắng mặt, có bản tự khai trình bày:

Năm 2017 vợ chồng ông H, bà T có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, bà L thửa đất số: 222, tờ bản đồ số 13, tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LD. Hợp đồng bằng giấy viết tay, thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất này đang thế chấp tại Ngân hàng Agribank huyện ĐT. Việc ông H, bà T thế chấp thửa đất nêu trên ông D, bà L có biết.

Trước thời điểm làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông H, bà T có nợ ông D, bà L 350.000.000đ (ba trăm năm mươi triệu đồng). Sau đó ông H, bà T có mượn thêm 130.000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng), tổng cộng ông H, bà T nợ ông D, bà L là 480.000.000đ (bốn trăm tám mươi triệu đồng).

Vì khoản nợ trên nên vợ chồng ông H, bà T làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông D, bà L để đảm bảo cho khoản nợ.

Cuối năm 2018, vợ chồng ông H, bà T có nhờ con trai và con dâu là: TĐT, PNTG trả cho ông D, bà L 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Về yêu cầu theo khởi kiện của nguyên đơn, ông H, bà T không đồng ý về việc huỷ hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T với ông BQD.

Ông H, bà T đồng ý trả tiền lãi suất theo quy định của pháp luật với số tiền còn nợ lại với nguyên đơn.

- Đại diện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: bà PTLT đại diện ông BQD trình bày: đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông BQD không đồng ý, vì: ngày 11/4/2019, ông D nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L bà O; trong thời gian ông BQD sang nhượng đất trên thì thửa đất trên sử dụng ổn định, có giấy tờ hợp pháp; việc sang nhượng được cấp có thẩm quyền chứng thực là Ủy ban nhân dân xã ĐL chứng thực số 88, quyền số 01 TP/CC – SCC/HDGD ngày 11/4/2019 và đã được UBND huyện ĐT công nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/4/2019.

Ông BQD không chấp nhận yêu cầu huỷ hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Quân đội.

Do vậy, ông BQD yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với lý do:

- Yêu cầu công nhận thửa đất trên cho nguyên đơn là không đúng pháp luật, vì nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất không đúng theo quy định pháp

luật (không công chứng, chứng thực hợp đồng; chưa hoàn thành việc thanh toán; chưa nhận đất thực tế) nên không được pháp luật bảo vệ.

- Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về Thời hiệu khởi kiện về hợp đồng là “thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm”, nhưng đến nay vụ việc tranh chấp hợp đồng mua bán đất giữa ông TH, bà HTT với ông NĐD, bà NTL đã hết thời hiệu khởi kiện.

- Ông D đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất giữa ông TH, bà HTT với ông NĐD, bà NTL vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

- Ông D đồng ý với hoá đơn ngày 11/12/2024 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ĐT và chứng thư thẩm định giá ngày 06/9/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá ĐN. Đề nghị Toà án áp dụng hoá đơn và chứng thư nêu trên để giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà PTTO, ông NDL trình bày:

Đối với yêu cầu thứ nhất của nguyên đơn là không có cơ sở, vì:

Thứ nhất, khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định việc chuyển đổi, chuyển nhượng, quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực hợp đồng tại các tổ chức hành nghề công chứng, việc chứng thực thực hiện tại Ủy ban nhân dân cấp xã.

Thứ hai, Điều 188 Luật Đất đai cũng quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất là khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy trong thời gian bà O nhận sang nhượng đất trên thì thửa đất trên sử dụng ổn định, có giấy tờ hợp pháp, việc sang nhượng được cấp có thẩm quyền chứng thực là Văn phòng công chứng PTB (số 840 Quyền số 01/TP/CC-SC/HĐGD ngày 19/03/2018), và đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐT công nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/03/2018.

Đối với yêu cầu thứ 2 của nguyên đơn cũng không có cơ sở, vì:

Việc nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã ĐL chứng thực số 88, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 11/4/2019 đối với diện tích 463m², thuộc thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13, xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LĐ giữa ông NDL, bà PTTO và ông BQD là không có cơ sở vì cũng theo Khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định như đã trình bày cơ sở pháp lý ở trên.

Ngoài ra, trong thời gian vợ chồng bà O, ông L sang nhượng đất trên cho ông BQD thì thửa đất trên sử dụng ổn định, không tranh chấp, không bị kê biên. Việc sang nhượng này là ngay tình, hợp pháp, đã được cấp có thẩm quyền chứng

thực là Ủy ban nhân dân xã ĐL và đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐT công nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 18/04/2019) theo đúng pháp luật.

Đồng thời, tại Khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về Bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình khi giao dịch dân sự vô hiệu.

- Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó được chuyển giao bằng một giao dịch dân sự khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu.

Bản thân ông D là người thứ ba giao dịch ngay tình do nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông NĐL, bà PTTO (ông NĐL và bà PTTO nhận chuyển nhượng từ ông TH, bà HTT) và đã đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Từ những lý lẽ trên, bà O, ông L yêu cầu Tòa án bác khởi kiện của nguyên đơn, với lý do:

1. Yêu cầu công nhận thừa đất trên cho nguyên đơn là không đúng pháp luật, vì nguyên đơn nhận chuyển nhượng đất không đúng theo quy định pháp luật (không công chứng, chứng thực hợp đồng; chưa hoàn thành việc thanh toán, chưa nhận đất thực tế) nên không được pháp luật bảo vệ.

2. Theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về thời hiệu khởi kiện về hợp đồng là “thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm”, nhưng đến nay vụ việc tranh chấp hợp đồng mua bán đất đất giữa ông TH, bà HTT với ông NĐD, bà NTL đã hết thời hiệu khởi kiện.

Do vậy, chúng tôi đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng mua bán đất giữa ông TH, bà HTT với ông NĐD, bà NTL vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông TĐT, bà PNTG trình bày:** ông bà là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung năm 2017 vợ chồng ông H, bà T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, bà L thừa đất số 222 tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LĐ. Hợp đồng bằng giấy viết tay, thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thừa đất này đang thế chấp tại Ngân hàng Agribank huyện ĐT. Việc ông H, bà T thế chấp thừa đất nêu trên ông D, bà L có biết. Trước thời điểm làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông H, bà T có nợ ông D, bà L 350 000.000đồng (ba trăm năm triệu đồng) sau đó ông H, bà T có mượn thêm 130 000.000đ (một trăm ba mươi triệu đồng). Tổng ông H, bà T nợ ông D, bà L là 480.000.000đ (bốn trăm tám mươi triệu đồng). Vì khoản nợ tiền nên vợ chồng ông H, bà T làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng thừa đất nêu trên cho ông D, bà L để đảm bảo cho khoản nợ. Cuối năm 2018 bố mẹ ông bà là ông H, bà T

có nhờ ông bà mang 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) sang trả cho ông D, bà L. Khi ông bà sang trả thì không có viết giấy tờ gì chỉ mang tiền mặt đến đưa.

***Đại diện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan NHTMCP QĐ:**

Hiện nay, TAND huyện ĐT đang thụ lý vụ án dân sự số 417/2023/TLST-DS ngày 20/10/2023 về việc "tranh chấp quyền sử dụng đất" theo đơn khởi kiện của ông NDD và bà Nguyễn Thúy L, xác định Ngân hàng TMCP QĐ(MB) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Căn cứ Điều 73 Bộ luật tố tụng dân sự, MB xin trình bày như sau:

1. Thông tin khoản vay và giao dịch thế chấp của ông BQD tại MB: ông BQD là khách hàng vay vốn tại MB theo Hợp đồng tín dụng số 49996.24.746.7882738.TD ngày 25/11/2024 và Hợp đồng tín dụng số 49995.24.746.7882738.TD ngày 02/10/2023. Quyền sử dụng thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại thôn ĐG, xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LĐ (sau đây gọi tắt là: thửa đất số 222) là tài sản bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH D QA (ông BQD là Giám đốc) và khoản vay cá nhân của ông BQD tại MB theo Hợp đồng thế chấp số 166878.23.746.9257245.BD ngày 19/10/2023 và Hợp đồng thế chấp số 430408.24.746.7882738.BĐ ngày 25/11/2024 được công chứng tại và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định, cụ thể: Quyền sử dụng thửa đất số 222 được thế chấp tại MB theo Hợp đồng thế chấp số 166878.23.746.9257245.BD ngày 19/10/2023 để bảo đảm cho khoản vay của Công ty TNHH D QA.

- Ngày 25/11/2024, quyền sử dụng đất thửa đất số 222 tiếp tục được thế chấp (bổ sung nghĩa vụ 2) để bảo đảm cho nghĩa vụ vay của cá nhân ông BQD theo Hợp đồng thế chấp số 430408.24.746.7882738.BD. Khi giao kết Hợp đồng thế chấp số 430408.24.746.7882738.BD. khoản vay của Công ty TNHH D QA chưa tất toán, tức là khi đó Hợp đồng thế chấp số 166878.23.746.9257245.BD ngày 19/10/2023 vẫn còn hiệu L. Do đó, thửa đất số 222 chưa được xóa thế chấp theo quy định.

Hợp đồng thế chấp (nghĩa vụ 2) số 430408.24.746.7882738.BĐ ngày 25/11/2024 là việc bổ sung nghĩa vụ được thế chấp bởi tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 222 (bổ sung nghĩa vụ bảo đảm đối với khoản vay của cá nhân ông BQD).

Điều đó có nghĩa, MB nhận thế chấp thửa đất số 222 vào ngày 19/10/2023, khi thửa đất chưa phát sinh tranh chấp.

Việc nhận thế chấp của MB đúng quy định và ngay tình vì: thửa đất đã được Nhà nước giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông BQD theo quy định, hợp đồng thế chấp được lập thành văn bản thỏa mãn điều kiện có hiệu L của hợp đồng theo quy định tại Điều 117 BLDS và được công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định; khi nhận thế chấp MB đã tiến hành thẩm định, kiểm tra tài sản thực tế theo đúng quy định. Thửa đất số 222 chưa có tranh chấp khi nhận thế chấp.

Do vậy, MB đề nghị Tòa án bảo vệ quyền được xử lý tài sản bảo đảm của MB.

2. Ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông NĐD và bà NTL:

2.1. Các yêu cầu: Công nhận Giấy bán đất thổ cư đối với diện tích đất theo kết quả đo đạc là 531,7m² theo Giấy bán đất thổ cư ngày 23/05/2017; buộc ông H và bà T phải tiếp tục thực hiện giao dịch 1, ông NĐD và bà NTL sẽ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại là 200.000.000 đồng cho ông H và bà T; công nhận quyền sử dụng đất của ông NĐD và bà NTL đối với diện tích đất theo đo đạc là 531,7 m², thuộc thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13, xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LĐ đều không có căn cứ vì :

- Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy bán đất thổ cư ngày 23/05/2017 vô hiệu do:

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công chứng, chứng thực theo điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2023.

+ Khi lập Giấy bán đất thổ cư ngày 23/05/2017, thửa đất số 222 đang được thế chấp tại Ngân hàng Agribank nhưng không có bằng chứng về sự đồng ý của bên nhận thế chấp (ngân hàng Agribank) theo khoản 5 Điều 321 BLDS.

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T với ông NĐD và bà NTL theo Giấy bán đất thổ cư ngày 23/05/2017 vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật dân sự (Giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật) và Điều 129 BLDS (Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức).

- Do vậy, yêu cầu buộc ông H, bà T phải tiếp tục thực hiện Giấy bán đất thổ cư ngày 23/05/2017, ông NĐD và bà NTL sẽ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại không có căn cứ vì Giấy bán đất thổ cư ngày 23/05/2017 vô hiệu như đã phân tích ở trên. Cho dù trong trường hợp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2017 có hiệu L thì cũng không còn điều kiện để ông H, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng do: sau khi giải chấp tại Agribank, ngày 22/3/2018, thửa đất số 222 đã được chuyển nhượng ngay tình cho bà O và tiếp tục được chuyển nhượng ngay tình cho ông BQD vào ngày 18/4/2019, sau đó được thế chấp ngay tình để đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng vay vốn tại các ngân hàng:

+ Ngân hàng TMCP Á Châu;

+ Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam;

+ Hiện nay, đang được thế chấp ngay tình tại MB.

Vì vậy, không có căn cứ để yêu cầu các bên trong giao dịch tiếp tục thực hiện hợp đồng và cũng không có căn cứ công nhận quyền sử dụng thửa đất là của ông NĐD và bà NTL.

2.2. Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông TH, bà HTT và bà PTTO, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà PTTO, ông NDL và ông BQD là không có căn cứ vì:

Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà T với ông NDD và bà NTL theo Giấy bán đất thổ cư ngày 23/5/2017 vô hiệu như đã đã phân tích ở trên.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông TH, bà HTT và bà PTTO và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà PTTO, ông NDL và ông BQD có hiệu L theo quy định tại Điều 117 BLDS

Không có căn cứ để xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông TH, bà HTT và bà PTTO và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà PTTO, ông NDL và ông BQD thuộc trường hợp bị vô hiệu theo quy định từ Điều 122 đến 129 BLDS.

- Giao dịch đã được thực hiện trên thực tế: bà TO và ông BQD đã đăng kí quyền sử dụng theo quy định của pháp luật và được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất.

2.3. Yêu cầu hủy cập nhật về việc sang tên người sử dụng đất bà PTTO và ông BQD tại trang IV trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BH130459 do Ủy ban nhân dân huyện DT cấp ngày 03/01/2012 không có căn cứ vì:

- Như đã phân tích, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông TH, bà HTT và bà PTTO và giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NDL, bà PTTO và ông BQD đã có hiệu L và không có căn cứ để tuyên vô hiệu đối với các giao dịch này.

- Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà TO và ông BQD không có vi phạm.

Vì vậy, MB không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn đã nêu ở trên.

2.4. Yêu cầu đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên vô hiệu trong trường hợp Giấy bán đất thổ cư giữa nguyên đơn và bị đơn bị tuyên vô hiệu, là có căn cứ vì: Như đã phân tích ở trên, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NDD và bà NTL với ông H và bà T vô hiệu. Do đó, cần áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự để giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu. Khoản 2 Điều 131 BLDS quy định: Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – LD tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử, cụ thể:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự phiên tòa sơ

thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; đương sự có mặt tại phiên tòa đã chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý do giao dịch dân sự vô hiệu”.

Tuyên bố vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 531,7m² thuộc thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LD (nay là xã TH, tỉnh LD) theo Giấy bán đất thổ cư viết tay ngày 23/5/2017 giữa ông NDD, bà NTL và ông TH, bà HTT.

Buộc ông TH, bà HTT có nghĩa vụ thanh toán cho ông NDD, bà NTL tổng cộng là **1.984.154.800 đồng** (trong đó hoàn trả 480.000.000 đồng đã nhận theo Giấy bán đất thổ cư viết tay ngày 23/5/2017 và thanh toán số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do hợp đồng vô hiệu là 1.504.154.800 đồng).

2. Không chấp nhận các yêu cầu còn lại của nguyên đơn, gồm:

2.1. Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 531,7m² thuộc một phần thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LD theo Giấy bán đất thổ cư viết tay ngày 23/5/2017 giữa vợ chồng ông D, bà L và ông TH, bà HTT. Công nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng tôi đối với diện tích đất 531,7m² thuộc một phần thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LD.

2.2. Tuyên vô hiệu các hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo số công chứng 846 quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 19/3/2018 được công chứng tại Văn phòng công chứng PTB giữa ông TH, bà HTT và bà PTTO và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 88, quyền số 01 TP/CC- SCT/HĐGD ngày 11/4/2019 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã ĐL giữa bà PTTO, ông NDL và ông BQD. Yêu cầu hủy cập nhật biến động tại trang IV về việc đứng tên người sử dụng đất là bà PTTO và ông BQD.

2.3. Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 166878.23.746.9257245.BD ngày 19/01/2023 và Hợp đồng thế chấp số 430408.24.746.7882738 BD ngày 25/11/2024 đối với thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LD giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP QĐ và bên thế chấp là ông BQD.

2.4. Buộc ông BQD trả lại cho nguyên đơn thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LĐ.

3. Về chi phí tố tụng: buộc các đương sự chịu chi phí tố tụng theo quy định.

4. Về án phí: buộc các đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: căn cứ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu”.

[1.2] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân KV 2 - LĐ theo quy định tại khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] *Về việc xét xử vắng mặt đương sự:* bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng Ủy ban nhân dân xã TH, ông T, bà G, Văn phòng công chứng ĐT có đơn xin vắng mặt và bị đơn vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, nên căn cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] *Về nội dung tranh chấp và yêu cầu của đương sự:*

Qua xem xét lời khai của các đương sự, đối chiếu với tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 23/5/2017, vợ chồng ông NDD, bà NTL có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông TH, bà HTT diện tích 783m² thuộc thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại thôn ĐG, xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LĐ. Thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông H, bà T. Ông H, bà T có lập Giấy bán đất thổ cư viết tay ngày 23/5/2017, có chữ ký của ông H, bà T và của ông D, bà L, xác nhận của Ban nhân dân thôn ĐG là trưởng thôn ông VTP. Giá chuyển nhượng thỏa thuận là 680.000.000đồng (sáu trăm tám mươi triệu đồng). Ông D, bà L đã giao trước số tiền 480.000.000đồng cho ông H, bà T. Số tiền chuyển nhượng còn lại 200.000.000đồng ông D, bà L sẽ thanh toán trong vòng 20 (hai mươi) tháng kể từ ngày lập giấy bán đất. Trong thời gian này ông H, bà T có trách nhiệm phải hoàn tất thủ tục xóa thế chấp tại Ngân hàng và rút bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để thực hiện thủ tục sang tên cho ông D, bà L.

Tuy nhiên vào năm 2018, khi chưa hết thời hạn thanh toán, ông H, bà T đã tự ý chuyển nhượng thửa đất trên cho một người khác mà không thông báo cho

ông D, bà L biết. Sau này theo tìm hiểu ông D, bà L được biết ông H, bà T đã chuyển nhượng thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 cho ông BQD theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã ĐL chứng thực số 88, quyền số 01 TP/CC - SCT/HĐGD ngày 11/4/2019. Sau đó ông H, bà T đã bỏ đi khỏi địa phương.

[2.1] Xét về yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1.1] Đối với yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 531,7m² thuộc một phần thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LD theo Giấy bán đất thổ cư viết tay ngày 23/5/2017 giữa vợ chồng ông D, bà L và ông TH, bà HTT. Buộc ông H, bà T phải tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với vợ chồng ông D, bà L. Vợ chồng ông D, bà L sẽ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn là 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng) cho ông H, bà T. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông NDD, bà NTL đối với diện tích đất 531,7m² thuộc một phần thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LD.

Nguyên đơn khai, đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng với diện tích đất 783m² thuộc thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LD theo Giấy bán đất thổ cư viết tay ngày 23/5/2017 giữa vợ chồng ông D, bà L và ông TH, bà HTT; còn bị đơn khai: năm 2017 vợ chồng ông H, bà T có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, bà L thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13, tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LD. Hợp đồng bằng giấy viết tay. Như vậy, đã có đủ cơ sở kết luận ngày 23/5/2017 giữa vợ chồng ông NDD, bà NTL và ông TH, bà HTT có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LD nêu trên là có thật.

Đồng thời, cả nguyên đơn và bị đơn cùng thừa nhận tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D bà L và ông H bà T thì thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LD, vợ chồng ông TH, bà HTT đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh LD, Phòng giao dịch NG.

Như vậy, mặc dù khi viết Giấy bán đất thổ cư ngày 23/5/2017 thì ông TH, bà HTT đã giao đất cho ông NDD, bà NTL và ông D bà L có làm căn nhà gỗ khoảng 35m² (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ thể hiện căn nhà gỗ làm năm 2017) và hai bên thoả thuận 20 tháng kể từ ngày 23/5/2017 ông H, bà T sẽ rút sổ tại Ngân hàng ra sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D bà L, nhưng ngày 04/01/2018 ông H, bà T xoá thế chấp quyền sử dụng đất rồi đăng ký thế chấp lại và đến ngày 19/3/2018 ông H bà T lại xoá thế chấp và chuyển nhượng cho bà PTTO theo thông tin cập nhật biến động ngày 22/3/2018

mà không tiến hành thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông NDD, bà NTL như thoả thuận ngày 23/5/2017; sau đó bà O lại chuyển nhượng tiếp cho ông BQD và đến 18/4/2019 đã cập nhật biến động sang tên ông BQD; đến ngày 19/10/2023, ông BQD đã đăng ký thế chấp vay vốn tại NHTMCP QĐ.

Như vậy, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì thửa đất đang thế chấp và ông D bà L và ông H bà T chưa thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định.

Xét về hình thức, hợp đồng đã được các bên lập thành văn bản nhưng chưa có công chứng, chứng thực hợp đồng là không phù hợp với quy định tại Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai 2013 và Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015

Đồng thời, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LD đang thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh LD, Phòng giao dịch NG nhưng các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng không có sự chấp thuận của ngân hàng.

Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu công nhận hiệu L của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2017 và buộc bị đơn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn thì:

Như đã phân tích nêu trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2017 vi phạm quy định về hình thức và điều kiện chuyển nhượng, lại được xác lập khi thửa đất đang thế chấp tại ngân hàng nhưng không có văn bản đồng ý của ngân hàng theo khoản 5 Điều 321 BLDS 2015; bên bán sau đó đã chuyển nhượng cho người khác và hiện nay tài sản này đang được thế chấp để đảm bảo việc vay vốn tại NHTMCP QĐ. Vì vậy, không có căn cứ công nhận giao dịch, không có căn cứ buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay ngày ngày 23/5/2017 đối với thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LD. Việc vi phạm hình thức và vi phạm điều cấm của luật dẫn đến giao dịch vô hiệu theo Điều 123 BLDS và Điều 129 BLDS 2015. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2017 giữa vợ chồng ông D, bà L và ông TH, bà HTT là vô hiệu.

Như vậy, không có căn cứ công nhận giao dịch, không có căn cứ buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay ngày ngày 23/5/2017 đối với thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LD.

[2.1.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo số công chứng 846 quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 19/3/2018 được công chứng tại Văn phòng công chứng PTB giữa ông TH, bà HTT và bà PTTO và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 88, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 11/4/2019 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã ĐL giữa bà PTTO, ông NDL và ông BQD.

Xét các hợp đồng này đều được lập đúng hình thức và nội dung; được thực hiện trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hợp pháp, phù hợp Điều 117 Bộ luật dân sự 2015. Các bên nhận chuyển nhượng đều là người thứ ba ngay tình theo Điều 133 BLDS. Đồng thời, không có chứng cứ chứng minh bên mua biết hoặc phải biết về việc đất có tranh chấp với nguyên đơn. Và do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2017 giữa vợ chồng ông NDD, bà NTL và ông TH, bà HTT vô hiệu, nên không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của các hợp đồng được công chứng, chứng thực sau này. Cho nên không có căn cứ tuyên vô hiệu 02 hợp đồng nêu trên.

[2.1.3] Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hủy cập nhật biến động tại trang IV về việc đứng tên người sử dụng bà PTTO và ông BQD:

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo số công chứng 846 quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 19/3/2018 được công chứng tại Văn phòng công chứng PTB giữa ông TH, bà HTT và bà PTTO và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 88, quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 11/4/2019 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã ĐL giữa bà PTTO, ông NDL và ông BQD đều hợp pháp và không bị tuyên vô hiệu, nên việc cập nhật biến động sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng quy định pháp luật; cho nên không có căn cứ hủy cập nhật biến động tại trang IV về việc đứng tên người sử dụng bà PTTO và ông BQD.

[2.1.4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn: trong trường hợp giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 531,7m² thuộc một phần thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LD theo Giấy bán đất thổ cư viết tay ngày 23/5/2017 bị tuyên vô hiệu, nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của việc tuyên vô hiệu giao dịch trên như sau: buộc ông H, bà T phải trả lại cho ông NDD, bà NTL số tiền chuyển nhượng đã thanh toán là 480.000.000 đồng. Buộc ông H, bà T phải bồi thường thiệt hại cho ông NDD, bà NTL số tiền tương đương với chênh lệch số tiền chuyển nhượng đất đã được thanh toán tại thời điểm nhận chuyển nhượng (tương đương 12/17 giá trị thửa đất) so với thời điểm hiện tại khi Tòa án giải quyết vụ án (theo kết quả định giá

là 3.724.478.000đồng x 12/17 = 2.629.043.290đồng) là 2.149.043.290 đồng. Tổng số tiền ông H, bà T phải trả cho vợ chồng ông NĐD, bà NTL là 2.629.043.290đồng (hai tỷ sáu trăm hai mươi chín triệu không trăm bốn mươi ba nghìn hai trăm chín mươi đồng).

Như đã phân tích nêu trên thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2027 giữa vợ chồng ông NĐD, bà NTL và ông TH, bà HTT đối với thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LĐ là vô hiệu

Xét về lỗi của các bên trong việc giao kết hợp đồng, tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì:

Bên chuyển nhượng là ông H, bà T biết rõ đất đang thế chấp tại ngân hàng, không có sự chấp thuận của ngân hàng, nhưng vẫn ký giấy tay chuyển nhượng thửa đất, không đáp ứng nghĩa vụ pháp lý về giải chấp trước khi chuyển nhượng, đồng thời sau khi nhận tiền của bên nhận chuyển nhượng là ông D bà L và còn trong thời gian thoả thuận 20 (hai mươi) tháng kể từ ngày lập giấy bán đất (23/5/2017), ông H, bà T có trách nhiệm phải hoàn tất thủ tục xóa thế chấp tại Ngân hàng và rút bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về để thực hiện thủ tục sang tên cho ông D, bà L; tuy nhiên ông H bà T lại tự ý chuyển nhượng thửa đất cho người khác vào năm 2018 và rời khỏi địa phương. Như vậy, bên chuyển nhượng là ông H bà T là người có lỗi chủ yếu.

Đối với bên nhận chuyển nhượng đất (ông D, bà L): khi nhận chuyển nhượng đất biết đất đang thế chấp, biết giao dịch chưa công chứng chứng thực, nhưng vẫn nhận chuyển nhượng và giao tiền. Như vậy, bên nhận chuyển nhượng đất là ông D, bà L cũng có lỗi một phần.

Hội đồng xét xử xác định lỗi bên chuyển nhượng đất là ông TH, bà HTT là 70% và lỗi bên nhận chuyển nhượng đất ông NĐD, bà NTL 30%

Căn cứ khoản 2 Điều 131 BLDS 2015 để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: “khi giao dịch vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại.”

- Đối với số tiền ông NĐD, bà NTL đã giao cho ông H, bà T tại thời điểm nhận chuyển nhượng 480.000.000đồng, cần buộc bị đơn ông H bà T phải hoàn trả lại cho nguyên đơn ông D, bà L.

- Về bồi thường thiệt hại: xác định giá trị thiệt hại theo chứng thư thẩm định giá: theo chứng thư thẩm định giá ngày 06/9/2024 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá ĐN (các bên đương sự đã thống nhất): giá trị phần diện tích 531,7m² là 3.724.478.000đồng và giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời

điểm hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/5/2017 là 680.000.000đồng.

Xác định bồi thường thiệt hại theo mức lỗi 70% và bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán cho bên chuyển nhượng đất 480.000.000đồng/680.000.000đồng, tương ứng 70,58%: $(3.724.478.000 - 680.000.000đ) \times 70\% \times 70,58\% = 1.504.154.800đ$ ồng.

Như vậy, tổng cộng bị đơn ông H, bà T phải trả cho nguyên đơn ông NĐD, bà NTL: $(480.000.000đồng + 1.504.154.800đồng) = 1.984.154.800đồng$.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: tuyên bố vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 531,7m² thuộc thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LD theo Giấy bán đất thổ cư viết tay ngày 23/5/2017 giữa ông NĐD, bà NTL và ông TH, bà HTT. Buộc bị đơn ông TH, bà HTT phải hoàn trả và bồi thường cho nguyên đơn ông NĐD, bà NTL tổng cộng 1.984.154.800đồng.

[2.1.5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 166878.23.746.9257245.BD ngày 19/01/2023 và Hợp đồng thế chấp số 430408.24.746.7882738 BD ngày 25/11/2024 đối với thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LD giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP QĐ và bên thế chấp là ông BQD:

Xét: Tại thời điểm ký Hợp đồng thế chấp ngày 19/10/2023, thửa đất số 222 đã được ông BQD đứng tên hợp pháp và chưa có tranh chấp. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm đúng Điều 117 Bộ luật dân sự và Điều 188 Luật đất đai. Hợp đồng thế chấp ngày 25/11/2024 là bổ sung nghĩa vụ, trong khi Hợp đồng thế chấp trước đó vẫn có hiệu L, không bị xóa thế chấp.

Ngân hàng MB là người ngay tình theo quy định của pháp luật.

Do vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu các hợp đồng thế chấp là không phù hợp pháp luật nên không được chấp nhận.

[2.1.5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu ông BQD trả lại diện tích 531,7m² thuộc thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LD, thì: do quyền sử dụng đất đã được chuyển nhượng hợp pháp và đang thế chấp hợp pháp tại ngân hàng, nguyên đơn không phải là chủ sử dụng đất hợp pháp; và Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 531,7m² thuộc một phần thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh

LĐtheo Giấy bán đất thổ cư viết tay ngày 23/5/2017 giữa vợ chồng ông D, bà L và ông TH, bà HTT; nên nguyên đơn không có chủ quyền để yêu cầu đòi lại đất, không có quyền yêu cầu người sử dụng đất hợp pháp phải giao trả đất cho nên yêu cầu này của nguyên đơn không được chấp nhận.

[2.2] Từ những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/5/2017. Buộc bị đơn ông TH, bà HTT phải hoàn trả và bồi thường cho nguyên đơn ông D bà L tổng cộng 1.984.154.800đồng.

Không chấp nhận các yêu cầu còn lại của nguyên đơn, gồm:

- Yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 531,7m² thuộc một phần thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LĐtheo Giấy bán đất thổ cư viết tay ngày 23/5/2017 giữa vợ chồng ông NĐD, bà NTL và ông TH, bà HTT. Công nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông NĐD, bà NTL đối với diện tích đất 531,7m² thuộc một phần thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LĐ.

- Tuyên vô hiệu các hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo số công chứng 846 quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 19/3/2018 được công chứng tại Văn phòng công chứng PTB giữa ông TH, bà HTT và bà PTTO và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 88, quyền số 01 TP/CC- SCT/HĐGD ngày 11/4/2019 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã ĐL giữa bà PTTO, ông NĐL và ông BQD.

- Yêu cầu hủy cập nhật biến động tại trang IV về việc đứng tên người sử dụng đất là bà PTTO và ông BQD.

- Yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 166878.23.746.9257245.BD ngày 19/01/2023 và Hợp đồng thế chấp số 430408.24.746.7882738 BĐ ngày 25/11/2024 đối với thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LĐgiữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP QĐvà bên thế chấp là ông BQD.

- Buộc ông BQD trả lại thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL cho nguyên đơn.

[2.3] Đối với căn nhà gỗ trên đất, các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[2.4] Đối với số tiền bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông T bà G khai: để đảm bảo cho khoản nợ cuối năm 2018, ông H, bà T có nhờ vợ chồng bà NPTG, ông TĐT mang 100.000.000đồng (một trăm triệu đồng)

sang trả cho ông D, bà L nhưng nguyên đơn không thừa nhận và bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét.

[3] *Về quyền sử dụng đất thực tế và giá trị tài sản tranh chấp:*

Nguyên đơn đồng ý với kết quả đo đạc ngày 11/12/2024 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ĐT, tỉnh LD và Chứng thư thẩm định giá số 009/2024/090607 ngày 06/9/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá ĐN và đề nghị Tòa án căn cứ vào các kết quả đo đạc và chứng thư này để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án; còn bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì. Do vậy, căn cứ Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án căn cứ vào đo đạc và giá trị tài sản như trên để làm cơ sở cho việc giải quyết vụ án là phù hợp.

[4] Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 – LD phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận toàn bộ quan điểm của đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa.

[5] Về chi phí tố tụng: tổng số tiền chi phí tố tụng cho việc giải quyết vụ án bao gồm chi phí việc xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản là 28.812.000đồng. Số tiền này đã được nguyên đơn nộp đủ và đã được quyết toán xong. Xét thấy, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản là cần thiết cho việc giải quyết vụ án và do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cần buộc nguyên đơn và bị đơn mỗi người chịu 1/2 chi phí tố tụng là 14.406.000đồng. Do đó, cần buộc bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền là 14.406.000đồng.

[6] Về án phí:

[6.1] Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 23/5/2017 nên bị đơn phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm và bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền thanh toán lại cho nguyên đơn 1.984.154.800đồng là 71.524.644đồng, tổng cộng là 71.824.644đồng.

[6.2] Do một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 1.200.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 220, 227, 228, 264, 266 và Điều 267 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 117, 119, 121, 122, 123, 131, 133, 188, 321 500, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 167, 188, 95, 98 của Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu”.

Tuyên bố vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LĐ (nay là xã TH, tỉnh LĐ) theo Giấy bán đất thổ cư viết tay ngày 23/5/2017 giữa ông NDD, bà NTL và ông TH, bà HTT.

Buộc ông TH, bà HTT có nghĩa vụ thanh toán cho ông NDD, bà NTL tổng cộng là 1.984.154.800đồng (một tỷ chín trăm tám mươi bốn triệu một trăm năm mươi bốn ngàn tám trăm đồng) (trong đó hoàn trả 480.000.000đồng đã nhận theo Giấy bán đất thổ cư viết tay ngày 23/5/2017 và thanh toán số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do hợp đồng vô hiệu là 1.504.154.800đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.

2. Không chấp nhận các yêu cầu còn lại của nguyên đơn, gồm:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 531,7m² thuộc một phần thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LĐ theo Giấy bán đất thổ cư viết tay ngày 23/5/2017 giữa vợ chồng ông NDD, bà NTL và ông TH, bà HTT. Không công nhận quyền sử dụng đất cho vợ ông NDD, bà NTL đối với diện tích đất 531,7m² thuộc một phần thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LĐ(nay là xã TH, tỉnh LĐ).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng theo số công chứng 846 quyền số 01TP/CC- SCC/HĐGD ngày 19/3/2018 được công chứng tại Văn phòng công chứng PTB giữa ông TH, bà HTT và bà PTTO và Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất số 88, quyền số 01 TP/CC- SCT/HĐGD ngày 11/4/2019 được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã ĐL giữa bà PTTO, ông NDL và ông BQD. Không chấp nhận yêu cầu hủy cập nhật biến động tại trang IV về việc đứng tên người sử dụng đất là bà PTTO và ông BQD.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng thế chấp số 166878.23.746.9257245.BD ngày 19/01/2023 và Hợp đồng thế chấp số 430408.24.746.7882738 BD ngày 25/11/2024 đối với thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LĐ (nay là xã TH, tỉnh LĐ) giữa bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP QĐ và bên thế chấp là ông BQD.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu buộc ông BQD trả lại cho nguyên đơn thửa đất số 222, tờ bản đồ số 13 tại xã ĐL, huyện ĐT, tỉnh LĐ (nay là xã TH, tỉnh LĐ).

3. Về chi phí tố tụng: buộc bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền là 14.406.000 đồng (mười bốn triệu bốn trăm L sáu ngàn đồng) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và thẩm định giá tài sản tranh chấp.

4. Về án phí:

4.1. Buộc bị đơn bị đơn phải chịu 71.824.644 đồng (bảy mươi một triệu tám trăm hai mươi bốn ngàn sáu trăm bốn mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Buộc nguyên đơn chịu 1.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 49.090.433 đồng = (5.600.000 đồng + 42.890.433 đồng + 600.000 đồng) nguyên đơn đã nộp theo các biên lai số 0002277 ngày 18/10/2023 và 0000396 ngày 27/12/2024 và 0000986 ngày 19/6/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện ĐT (nay là Phòng thi hành án dân sự KV 2 - LĐ); hoàn trả cho nguyên đơn 47.890.433 đồng (bốn mươi bảy triệu tám trăm chín mươi ngàn bốn trăm ba mươi ba đồng) còn thừa.

5. Về quyền kháng cáo: nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông BQD, bà PTTO, ông NDL, NHTMCP QĐ có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (28/11/2025); bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan còn lại vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh LĐ xét xử phúc thẩm.

6. Về nghĩa vụ thi hành án: trường hợp bản án, quyết định 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 thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh LĐ;
- VKS nhân dân Khu vực 2 – LĐ;
- Thi hành án dân sự tỉnh LĐ;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

Lê Thị Thanh Vũ

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lưu Văn Lợi

Đặng Thị Hiệp

Lê Thị Thanh Vũ

