TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CAO LÃNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 134/2022/DS-ST
Ngày: 28-9-2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trương Trường Chinh**.

- Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Trần Văn Bé Hai.**
2. Ông **Phan Quốc Tiến.**

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Nguyễn Trần Ngọc Thảo**, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh tham gia phiên tòa***: Bà **Cao Thị Kiều** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 28 tháng 9 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 63/2021/TLST-DS ngày 03 tháng 02 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản"; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 242/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 262/2022/QĐST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị **Vũ Thị Mộng X**, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Văn H** - sinh năm 1982; địa chỉ: Số I, khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp - thuộc văn phòng L1, đoàn luật sư tỉnh Đ (có mặt).

- *Bị đơn:* Anh **Nguyễn Hoàng S** - sinh năm 1984 và chị **Nguyễn Thị Thanh T** - sinh năm 1985; cùng địa chỉ: Số F, tổ B, khóm T, phường H, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Hiện đang cư trú: Ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt).

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

+ Anh **Diệp Tòng T1** - sinh năm 1984 và chị **Nguyễn Thị Mỹ C** - sinh năm 1991 và bà **Lê Thị Thanh T2** - sinh năm 1970; cùng địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (anh T1 vắng mặt, chị C và bà T2 có mặt).

+ Bà **Trần Thị L** - sinh năm 1946; địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt).

+ Chị **Nguyễn Thị Mỹ N** - sinh năm 1976, **Nguyễn Thanh T3** - sinh năm 1998 và **Nguyễn Thành T4** - sinh năm 2000; cùng địa chỉ: Ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (chị N có mặt, anh T3 và anh T4 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/01/2021 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Vũ Thị Mộng X trình bày như sau:***

Nguyên vào ngày 26/6/2020, chị X có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Hoàng S và chị Nguyễn Thị Thanh T với diện tích 722m^2 thuộc thửa số 345, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Việc mua bán đã xong theo quy định của pháp luật và chị đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ GCN CS03938 cấp ngày 15/7/2020 nhưng đến nay phía bị đơn vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ giao đất cho chị sử dụng. Trên phần diện tích đất nêu trên hiện có căn nhà của vợ chồng anh Diệp Tòng T1 và chị Nguyễn Thị Mỹ C đang sinh sống. Khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên vẫn biết trên đất hiện vợ chồng anh T1 đang sử dụng nhưng các bên vẫn đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Vợ chồng anh T1 cam kết sẽ di dời nhà giao lại đất cho chị trong khoảng thời gian từ 02 tháng đến 03 tháng kể từ thời điểm chị được cấp quyền sử dụng đất.

Trong hồ sơ có thể hiện Tờ giấy thoả thuận vay tiền có thế chấp tài sản đề ngày 09/5/2020 được xác lập giữa vợ chồng anh T1 và chị X, lý do có tờ giấy này là trước đây vợ chồng T1 có vay của chị số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Sau đó thì chị được biết vợ chồng T1 đã chuyển nhượng phần đất của bà T2 (mẹ ruột của C) cho Nguyễn Hoàng S, chị X đã đưa thêm cho anh S số tiền 200.000.000 đồng để cho T1 chuộc đất về đồng thời sang tên lại cho chị và Nguyễn Hoàng S đã xác lập hợp đồng chuyển nhượng đất lại cho chị được đứng tên, hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị X đang quản lý, không có cầm cố, thế chấp cho tổ chức, cá nhân nào.

Đối với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc và kết luận định giá thì chị X đồng ý và không có thắc mắc gì.

Chị X yêu cầu Toà án giải quyết:

- Buộc anh Nguyễn Hoàng S và chị Nguyễn Thị Thanh T có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị với diện tích đo đạc thực tế là 722m^2 thuộc thửa số 345, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Tuy nhiên, theo sơ đồ đo đạc ngày 26/3/2021 do Trung tâm K xác lập thì diện tích đo đạc thực tế là 677,9m^2 trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-

M5-M6-M1. Mặc dù diện tích đo đạc thực tế nhỏ hơn diện tích mà hai bên đã chuyển nhượng nhưng chị X vẫn đồng ý.

- Buộc anh Diệp Tòng T1 và chị Nguyễn Thị Mỹ C và bà Lê Thị Thanh T2 phải đi về nhà và vật kiến trúc để trả lại đất thuộc thửa số 345, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị X thay đổi yêu cầu khởi kiện, chị cho rằng phần đất đang tranh chấp chị đã nhận chuyển nhượng từ anh Nguyễn Hoàng S, chị Nguyễn Thị Thanh T là để đảm bảo bảo khoảng tiền vay 400.000.000 đồng mà anh T1 và chị C đã vay của chị nên chị yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và anh Nguyễn Hoàng S, chị Nguyễn Thị Thanh T; đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Thanh T2. Yêu cầu anh T1, chị C và bà T2 phải có trách nhiệm liên đới trả cho chị số tiền vay là 400.000.000 đồng, đồng thời trả lãi suất và hỗ trợ thiệt hại cho chị với số tiền là 400.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

**** Chị Nguyễn Thị Mỹ C trình bày:***

Trước đây vào khoảng năm 2018 thì chị và chồng chị là anh Diệp Tòng T1 có vay của anh Nguyễn Hoàng S số tiền là 200.000.000 đồng, để đảm bảo cho khoảng nợ vay thì vợ chồng chị có thế chấp quyền sử dụng do mẹ chị là bà Lê Thị Thanh T2 đứng tên quyền sử dụng, bà T2 cũng đã xác lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh S được đứng tên.

Đến giữa năm 2019, vợ chồng chị có nhờ chị X trả cho anh S 200.000.000 đồng để chuộc đất lại. Trước đó, chị còn nợ cũ của chị X là 200.000.000 đồng, như vậy tổng cộng vợ chồng chị thiếu của chị X là 400.000.000 đồng. Do đó, chị đã yêu cầu anh S sang tên quyền sử dụng đất (đã nhận chuyển nhượng của chị T2) lại cho chị X để đảm bảo khoảng nợ vay và chị X cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giữa vợ chồng chị và chị X thoả thuận xác lập hợp đồng vay có thế chấp tài sản như chị X đã trình bày, đã thể hiện đúng với tài liệu chứng cứ mà chị X đã giao nộp, hai bên thoả thuận trong một năm anh phải trả lại tiền và lãi suất là 3%/tháng cho chị X thì chị X sẽ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại. Đồng thời có thoả thuận quá 06 tháng mà anh không trả nợ thì X sẽ lấy đất để trừ nợ.

Tại phiên tòa, chị đồng ý cùng anh T1 và bà T2 liên đới trả cho chị X số tiền vay là 400.000.000 đồng, đồng ý liên đới trả lãi suất và hỗ trợ chi phí cho chị X với số tiền là 400.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

**** Bà Lê Thị Thanh T2 trình bày:***

Nguồn gốc đất đang tranh chấp là của mẹ bà là bà Trần Thị L, trước đây vợ chồng Mỹ C có xác lập thủ tục hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất từ bà Lê s cho bà, việc bà Lê t cho đất cho bà thì bà cũng không để ý nên không biết, mọi thủ tục do vợ chồng Mỹ C làm, khi xong thủ tục thì kêu bà ký tên. Trước đây, vợ chồng Mỹ C có hỏi bà ký tên để vay tiền của anh S thì bà cũng đồng ý ký nhưng sau này mới biết là ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

cho anh S để bảo đảm cho khoảng vay của vợ chồng Mỹ C. Trong diện tích đất tranh chấp thì bà chỉ có một phần là diện tích đất bà đang cất nhà ở, ba phần còn lại là của bà L và hai chị của bà nhưng bà cũng đã được cấp toàn bộ diện tích đất này. Bà nhận trong sự việc này bà cũng có một phần lỗi nên bà đồng ý cùng con bà là Nguyễn Thị Mỹ C và Diệp Tòng T1 cùng có trách nhiệm liên đới trả cho chị Vũ Thị Mộng X số tiền vay 400.000.000 đồng, đồng ý liên đới trả lãi suất và hỗ trợ chi phí cho chị X với số tiền là 400.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

**** Chị Nguyễn Thị Mỹ N trình bày:***

Vào năm 2007, chị được mẹ ruột là bà Trần Thị L cho một nền nhà (sát vách nhà bà L), việc cho nền chỉ nói miệng không có làm văn bản. Năm 2007 chị về nhà bà L ở được 01 năm, lúc đó nhà bà L là nhà cây, lợp lá. Đến năm 2008 chị nhận đất để sử dụng và ra ở riêng, chị xây dựng một căn nhà lá nằm sát vách nhà bà L. Năm 2013 bà L được nhà nước cấp cho căn nhà tình nghĩa trên nền nhà cũ của bà L, đến năm 2015 thì chị cũng sửa lại căn nhà của chị như hiện nay (sử dụng chung vách nhà với bà L) và sử dụng cho đến nay.

Việc chị được bà L cho đất thì được các anh chị em trong gia đình thống nhất và không có ai tranh chấp gì. Tuy nhiên, chị vẫn chưa được tách quyền sử dụng đất do mẹ chị sợ tách ra thì các con sẽ bán vì đây là đất có nguồn gốc của ông bà để lại. Trong vụ án này, chị không đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị X do phần đất này chị đã được mẹ cho từ năm 2007, chị đã sử dụng ổn định cho đến nay không ai tranh chấp. Chị X thay đổi yêu cầu khởi kiện thì chị đồng ý nên không có ý kiến gì.

**** Anh Diệp Tòng T1 trình bày tại Tòa án như sau:***

Vào khoảng năm 2018 thì anh cùng vợ anh là Nguyễn Thị Mỹ C có vay của anh S số tiền là 200.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, anh đã trả đủ lãi suất cho anh S được khoảng 01 năm (có làm biên nhận). Việc vay tiền có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất cho anh S, quyền sử dụng đất do bà Lê Thị Thanh T2 đứng tên (mẹ vợ của anh), đồng thời bà T2 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh S, cho anh S cũng đã được đứng tên quyền sử dụng đất.

Đến giữa năm 2019, do lãi suất của anh S đưa ra quá cao nên anh có nhờ chị X trả cho anh S1 200.000.000 đồng để chuộc đất lại. Trước đó, anh còn nợ cũ của chị X là 200.000.000 đồng, tổng cộng anh thiếu của chị X là 400.000.000 đồng. Do đó, anh yêu cầu anh S sang tên quyền sử dụng đất (đã nhận chuyển nhượng của chị T2) lại cho chị X để đảm bảo khoản nợ vay. Giữa anh và chị X thoả thuận xác lập hợp đồng vay có thế chấp tài sản như chị X đã trình bày, hai bên thoả thuận trong một năm anh phải trả lại tiền và lãi suất là 3%/tháng cho chị X thì chị X sẽ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại cho bà T2. Đồng thời có thoả thuận quá 06 tháng mà anh không trả nợ thì X sẽ lấy đất để trừ nợ.

Nay anh không đồng ý theo yêu cầu của chị X, anh đồng ý trả lại cho chị X số tiền đã vay là 400.000.000 đồng và đồng ý trả lãi suất cho chị X với số tiền 300.000.000 đồng, tổng cộng là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa, anh T1 vắng mặt mà không có lý do nên không ghi nhận được ý kiến bổ sung của anh T1.

** Lời trình bày của anh Nguyễn Hoàng S trong biên bản lấy lời khai ngày 25 tháng 6 năm 2021 như sau:* Giữa anh với chị Vũ Thị Mộng X không có mối quan hệ gì với nhau và anh cũng không biết chị X là ai.

Trước đây, anh có quen với chị M ở xã M nên chị M giới thiệu cho anh mua phần diện tích đất của bà Lê Thị Thanh T2 với giá 200.000.000 đồng, anh đã trả tiền xong và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng anh chưa nhận đất để sử dụng. Lúc chuyển nhượng đất thì bà T2 đứng tên cá nhân (tình trạng độc thân) nên hợp đồng chuyển nhượng chỉ có anh và bà T2 ký tên. Lúc chuyển nhượng đất anh có đến hiện trạng xem nhưng nghĩ đất này do bà T2 đang đứng tên và diện tích cũng nhiều nên anh vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng.

Sau đó thì anh Thọ giới t1 cho anh chuyển nhượng lại phần đất này cho chị X với giá khoảng 200.000.000 đồng, đồng thời anh đã lập hợp đồng chuyển nhượng xong cho chị X, chị X cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc mua bán của anh với chị X đã hoàn thành, anh không còn trách nhiệm gì nữa, trong vụ án này anh cũng không có yêu cầu gì.

* Đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt đã được Tòa án tống đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải, Thông báo kết quả phiên họp, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa cùng các giấy triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt tại các phiên hòa giải cũng như các phiên tòa sơ thẩm. Do đó, Tòa án không ghi nhận được ý kiến của những người này tại phiên tòa.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã giao nộp các tài liệu chứng cứ gồm: Bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX279285 cấp cho bà Vũ Thị Mộng X, bản sao giấy thỏa thuận vay tiền có thế chấp tài sản đề ngày 09/5/2020, bản sao hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; tài liệu chứng cứ Tòa án đã thu thập được bao gồm: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, Biên bản định giá tài sản, sơ đồ đoa đạc, công văn số 1712/UBND-TNMT ngày 03/11/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc cung cấp thông tin cho Tòa án (cùng các văn bản có liên quan đính kèm).

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh phát biểu ý kiến:***

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không có kiến nghị gì. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa theo thủ tục chung.

- Về việc giải quyết nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh đề nghị xét xử theo hướng: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thanh T2 với anh Nguyễn Hoàng S là giao dịch vô hiệu; tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử

dụng đất giữa anh Nguyễn Hoàng S, chị Nguyễn Thị Thanh T và chị Vũ Thị Mộng X là giao dịch vô hiệu; đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Nguyễn Hoàng S và Vũ Thị Mộng X để cấp lại cho bà Lê Thị Thanh T2. Buộc anh Diệp Tòng T1, chị Nguyễn Thị Mỹ C và bà Lê Thị Thanh T2 phải có trách nhiệm liên đới trả cho chị Vũ Thị Mộng X số tiền 800.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Theo đơn khởi kiện chị Vũ Thị Mộng X yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn anh Nguyễn Hoàng S và chị Nguyễn Thị Thanh T có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị với diện tích đo đạc thực tế là 722m^2 thuộc thửa số 345, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp; tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm bảo đảm cho hợp đồng vay giữa nguyên đơn và anh T1, chị C. Do đó, quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng vay tài sản" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do nơi cư trú bị đơn và đối tượng đang tranh chấp là quyền sử dụng đất đều ở xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh theo quy định tại điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về sự vắng mặt của anh Nguyễn Hoàng S, chị Nguyễn Thị Thanh T, anh Diệp Tòng T1 và bà Trần Thị L, Nguyễn Thanh T3 và Nguyễn Thành T4 tại phiên tòa. Các đương sự này đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt và không có người đại diện tham gia phiên tòa, đồng thời bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không có yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập hay yêu cầu gì khác trong vụ án này. Do đó, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu của nguyên đơn chị Vũ Thị Mộng X, theo đơn khởi kiện, chị yêu cầu anh Nguyễn Hoàng S và chị Nguyễn Thị Thanh T có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị với diện tích đo đạc thực tế là 722m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 677,9m^2) thuộc thửa số 345, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp; buộc anh Diệp Tòng T1 và chị Nguyễn Thị Mỹ C và bà Lê Thị Thanh T2 phải đi về nhà và vật kiến trúc để trả lại đất thuộc thửa số 345, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, chị X thay đổi yêu cầu khởi kiện, chị yêu cầu hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và anh Nguyễn Hoàng S, chị Nguyễn Thị Thanh T; đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất lại cho bà Lê Thị Thanh T2. Yêu cầu anh T1, chị C và bà T2 phải có trách nhiệm liên đới trả cho chị số tiền vay là 400.000.000 đồng, đồng thời trả lãi suất và hỗ trợ thiệt hại cho chị với số tiền là 400.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng). Hội đồng xét xử nhận định:

[5] Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày17/7/2019 tại Văn phòng C1 giữa bà Lê Thị Thanh T2 và anh Nguyễn Hoàng S. Về hình thức thì hợp đồng được xác lập theo đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên về nội dung của hợp đồng là chưa phù hợp, bởi vì tại thời điểm xác lập giao dịch, trên phần đất thuộc thửa số 345 nêu trên gồm có 03 căn nhà đã sử dụng ổn định từ trước, trong đó có căn nhà của bà Trần Thị Lê l nhà chính sách đối với người có công được xây dựng năm 2013, một căn nhà của chị Nguyễn Thị Mỹ N và một căn nhà của Lê Thị Thanh T2; hợp đồng không thể hiện các bên thỏa thuận về việc di dời nhà để giao đất và cũng không có bất kỳ chứng cứ nào thể hiện ý chí của những người đang sử dụng đất về việc đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, giá trị quyền sử dụng đất mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng là 100.000.000 đồng nhưng các đương sự đều thừa nhận giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm chuyển nhượng là 200.000.000 đồng là chưa phù hợp.

[6] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 26/6/2020 tại Phòng C2 tỉnh Đồng Tháp giữa anh Nguyễn Hoàng S, chị Nguyễn Thị Thanh T và chị Vũ Thị Mộng X. Tại thời điểm xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị Vũ Thị Mộng X và anh Diệp Tòng T1, chị Nguyễn Thị Mỹ C có xác lập tờ "giấy thỏa thuận vay tiền có thế chấp tài sản" đề ngày 09/5/2020 tại ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, đã thể hiện như sau: "*Ông Diệp Tòng T1 và vợ Nguyễn Thị Mỹ C đồng ý vay tiền của bà Vũ Thị Mộng X số tiền là 400.000.000 đồng... Tài sản để đảm bảo là ông Diệp Tòng T1 và bà Nguyễn Thị Mỹ C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà trước đây ông T1 và bà C đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng S... chuộc lại để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Vũ Thị Mộng X... cụ thể như sau: ... quyền sử dụng đất số CR 841889...thửa đất số 345, tờ bản đồ số 7, địa chỉ thửa đất: Ấp C, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp...*"

[7] Mặt khác, theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ thì trên phần đất tranh chấp có tồn tại 03 căn nhà và các cây trồng, vật kiến trúc khác, tức đang tồn tại trước thời điểm chuyển nhượng đất quyền sử dụng đất cho anh S, ngoài hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không có chứng cứ nào khác chứng minh thỏa thuận của các bên có liên quan đến 03 căn nhà của bà L, chị N và bà T2 đang quản lý, sử dụng cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên đối với 03 căn nhà này.

[8] Từ những nội dung đã nhận định trên, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định mặc dù các bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên, các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đã nêu trên là các giao dịch giả tạo để che giấu một giao dịch dân sự khác của các bên là hợp đồng vay tài sản nên các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nêu trên đều bị vô hiệu, giao dịch vay tài sản vẫn có hiệu lực. Về hậu quả

của Hợp đồng dân sự vô hiệu thì các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận nên chị X phải trả cho bà T2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 279285, các đương sự liên hệ cơ quan có thẩm quyền chỉnh lý biến động, điều chỉnh sang tên chủ sử dụng đất cũ là bà Lê Thị Thanh T2 cho phù hợp.

[9] Đối với giao dịch vay tài sản giữa chị X, anh T1 là có hiệu lực thi hành, khoảng nợ vay là 400.000.000 đồng theo sự thừa nhận của chị X, anh T1 và chị C, phù hợp với tờ "giấy thỏa thuận vay tiền có thế chấp tài sản" đề ngày 09/5/2020, chị C và anh T1 cũng đồng ý trả số tiền vay 400.000.000 đồng cho chị X. Về lãi suất, các bên xác định hợp đồng vay có lãi suất, anh T1 và chị C không chứng minh được việc có đóng lãi cho chị X nên đồng ý trả lãi suất cho chị X đồng thời hỗ trợ một phần thiệt hại cho chị X với số tiền là 400.000.000 đồng. Như vậy tổng số tiền chị C và anh T1 phải có nghĩa vụ liên đới trả cho chị X là 800.000.000 đồng.

[10] Đối với bà Lê Thị Thanh T2, trong vụ án này bà nhận thấy cũng có một phần trách nhiệm vì đã sử dụng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên để đảm bảo cho khoảng nợ vay của con bà là chị C và anh T1. Do đó, bà cũng đồng ý cùng chị C và anh T1 có trách nhiệm liên đới trả cho chị X tổng số tiền là 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

[11] Xét thấy, yêu cầu của chị Vũ Thị Mộng X về việc yêu cầu anh Diệp Tòng T1, chị Nguyễn Thị Mỹ C và bà Lê Thị Thanh T2 phải có trách nhiệm liên đới trả số tiền 800.000.000 đồng, tại phiên tòa chị C và bà T2 đồng ý có trách nhiệm liên đới trả cho chị X số tiền 800.000.000 đồng, anh T1 trình bày tại tòa án là anh cũng thống nhất trả cho chị X số tiền 700.000.000 đồng. Do đó, buộc anh Diệp Tòng T1, chị Nguyễn Thị Mỹ C và bà Lê Thị Thanh T2 phải có trách nhiệm liên đới trả cho chị X tổng số tiền là 800.000.000 đồng.

[12] Về án phí: Do toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn anh Nguyễn Hoàng S và chị Nguyễn Thị Thanh T phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch, tuy nhiên, nguyên đơn tự nguyện chịu án phí thay cho bị đơn, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp theo biên lai số 0012225 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh; anh Diệp Tòng T1, chị Nguyễn Thị Mỹ C và bà Lê Thị Thanh T2 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ mình phải thực hiện.

[13] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.441.247 đồng, chị C, anh T1 và bà T2 tự nguyện liên đới chịu, do chị X đã tạm ứng trước nên chị C, anh T1 và bà T2 phải nộp để trả lại cho chị X.

[14] Tại phiên tòa, lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a và c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 và Điều 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 500, Điều 501, Điều 124, Điều 463, 466, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 167, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chị Vũ Thị Mộng X.

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thanh T2 và anh Nguyễn Hoàng S được xác lập ngày 17/7/2019 là hợp đồng vô hiệu.

2. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Hoàng S, chị Nguyễn Thị Thanh T và chị Vũ Thị Mộng X được xác lập ngày 26/6/2020 là hợp đồng vô hiệu.

3. Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 841889 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 19/8/2019 cho ông Nguyễn Hoàng S và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 279285 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 15/7/2020 cho bà Vũ Thị Mộng X để cấp lại cho người sử dụng đất là bà Lê Thị Thanh T2.

4. Bà Lê Thị Thanh T2 có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, chỉnh lý biến động cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 345, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo quy định của pháp luật.

5. Buộc anh Diệp Tòng T1, chị Nguyễn Thị Mỹ C và bà Lê Thị Thanh T2 phải có trách nhiệm liên đới trả cho chị Vũ Thị Mộng X số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí:

- Anh Diệp Tòng T1, chị Nguyễn Thị Mỹ C và bà Lê Thị Thanh T2 tự nguyện liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch với số tiền là 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng).

- Chị Vũ Thị Mộng X tự nguyện chịu án phí dân sự không có giá ngạch với số tiền 300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà nguyên đơn đã nộp theo biên lai số 0012225 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, chị X đã nộp xong.

7. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản là 4.441.247 đồng, anh Diệp Tòng T1, chị Nguyễn Thị Mỹ C và bà Lê Thị Thanh T2

tự nguyện liên đới chịu, do chị X đã tạm ứng trước nên anh T1, chị C và bà T2 phải nộp để trả lại cho chị X.

8. Đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định.

9. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, 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:
- VKSND huyện Cao Lãnh;
- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- CC THADS huyện Cao Lãnh;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Trương Trường Chinh