

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: **04/2023/DS-ST**

Ngày: 10/01/2023

V/v: *Tranh chấp hợp đồng thế chấp
giấy chứng nhận QSDĐ và yêu cầu
hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ PHÚ QUỐC - TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Trang.

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Dương Tấn Đầu
2. Ông Nguyễn Phước Lộc

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Thẩm tra viên
Toà án nhân dân thành phố Phú Quốc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc tham gia phiên tòa: Bà
Đặng Mỹ Phương - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10/01/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh
Kiên Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2021/TLST- DS ngày 04
tháng 01 năm 2021 về việc: “ *Tranh chấp hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận
QSDĐ và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*”, theo Quyết đưa vụ án ra
xét xử số 77/2022/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn
phiên tòa số 01/2023/QĐST-DS, ngày 03 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Lâm Thị L**, sinh năm 1970 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 5, phường ĐĐ, thành phố PQ, KG

Chỗ ở: Ấp Suối Đá, xã DT, thành phố PQ, KG

Người đại diện theo ủy quyền của bà L : Ông **Hiếu Ly M** , sinh năm 1981. (Có
mặt)

Địa chỉ: Ấp TT A, xã TD, huyện LV, tỉnh ĐT .

2. Bị đơn: Bà **Trịnh Thị Đ**, sinh năm 1969. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp RT, xã BT, thành phố PQ, KG .

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đ : Luật sư **Nguyễn Văn Đ** -
Công ty Luật TNHH Tuấn Ngọc thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. (Có mặt).

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

3.1. Bà **Hiếu Huỳnh T** , sinh năm 1977. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 38A, ấp TL B, xã TD, huyện LV, tỉnh ĐT.

3.2. Ông **Lê Minh P** , sinh năm 1980. (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp KT, xã CD, thành phố PQ, KG

3.3. **Văn Phòng Công chứng NK** (chuyển đổi từ Phòng công chứng số 2, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: 254 đường NTT, phường DĐ, thành phố PQ, KG

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc K - Trưởng Văn phòng. (Vắng mặt)

3.4. **Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PQ.**

Địa chỉ: 347 đường NTT, phường DĐ, thành phố PQ, KG

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Trung N - Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PQ. (Vắng mặt)

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Lê Hải Ch** - Phó Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PQ. (Có tổ bà L nên có công văn uỷ quyết định ngăn chặn tài sản đối với bà L .

Tháng 01/2020 bà Hiếu Huỳnh T khởi kiện ra Tòa án Phú Quốc, theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của đương sự mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Lâm Thị L - Ông Hiếu Ly M trình bày:*

Ngày 18/3/2018, bà Lâm Thị L cùng bà Trịnh Thị Đ thỏa thuận ký giấy thế chấp giấy chứng nhận QSD đất và tài sản trên đất (ký kết bằng giấy tay không ra phòng công chứng). Nội dung bà Đ đồng ý cho bà L vay 1.500.000.000 đồng với lãi suất 4%/tháng, bà L thế chấp cho bà Đ giấy chứng nhận QSD đất số CC 063313, địa chỉ thửa đất ấp SĐ, xã DT, huyện PQ (nay là thành phố PQ) và căn nhà trên đất. Bà L nhận trước số tiền của bà Đ 02 lần là 500.000.000 đồng, bà L đóng lãi cho bà Đ mỗi tháng 20.000.000 đồng từ ngày vay đến tháng 3/2020 thì không đóng nữa. Do bà L làm ăn thua lỗ nên bà L mất khả năng chi trả, bà L nợ nhiều người nên các chủ nợ khởi kiện bà L ra Tòa án và cơ quan điều tra Công an tỉnh Kiên Giang.

Tháng 9/2020, bà L bị chủ nợ tố cáo đến Công an tỉnh Kiên Giang về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản, cơ quan cảnh sát điều tra đã phong tỏa tài sản của bà L là nhà, đất cùng tài khoản ngân hàng. Đến ngày 06/7/2020 cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Kiên Giang ra quyết định không khởi tố ngày 10/3/2020 của Tòa án nhân dân huyện PQ , bà L đồng ý trả cho bà T số tiền 5.000.000.000 đồng, trả một lần vào ngày 01/4/2020.

Ngày 10/4/2020, Chi cục thi hành án dân sự huyện PQ ra quyết định thi hành án theo yêu cầu của người thi hành án là bà Hiếu Huỳnh T . Ngày 13/7/2020 Chi cục thi hành án dân sự huyện PQ ra quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Ngày 13/7/2020 Chi cục thi hành án dân sự huyện PQ ra thông báo số 41/TB-

CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên thửa đất số CC0663313 cấp ngày 07/3/2016, thời gian cưỡng chế vào ngày 29/7/2020.

Ngày 11/9/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện PQ, bà L và bà T có thỏa thuận thi hành án, bà L giao cho bà T thửa đất số CC063313 cùng căn nhà và toàn bộ tài sản trong căn nhà để trừ vào số tiền nợ là 5 tỷ đồng. Việc giao nhận nhà và đất đã thực hiện xong, bà L cam kết chuyển tên giấy chứng nhận QSD đất của bà L cho bà T nhưng giấy chứng nhận QSD đất của bà L hiện nay bà Đ đang giữ. Hiện nay thửa đất và căn nhà trên đất đã bị cơ quan thi hành án huyện PQ ra quyết định kê biên để thực hiện quyết định hòa giải thành giữa bà L với bà T.

Nay bà L yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 18/3/2018. Yêu cầu Tòa án giải quyết thu hồi giấy chứng nhận QSD đất số CC 063313 cấp ngày 07/3/2016 bản chính hiện nay bà Đ đang giữ giao lại cho bà L, để bà L giao nộp cho cơ quan Thi hành án dân sự huyện PQ thực hiện việc sang tên giấy chứng nhận QSD đất cho bà T.

Bà L đồng ý trả cho bà Đ số tiền 500.000.000 đồng.

** Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Trịnh Thị Đ trình bày:*

Vào ngày 18/3/2018, tôi và bà L có thỏa thuận bà L thế chấp cho tôi giấy CNQSD đất số ký hiệu CC 063313, thuộc thửa đất số 406, tờ bản đồ số 1, diện tích 101,7m², tọa lạc tại ấp SĐ, xã DT, thành phố PQ với giá 1.500.000.000 đồng và lãi suất là 4%/tháng.

Ngày 18/3/2018, sau khi nhận đủ của tôi số tiền 1.500.000.000 đồng thì bà L đã ký vào giấy thế chấp giấy CNQSD đất cùng tài sản trên đất và giao giấy chứng nhận QSD đất cho tôi giữ.

Đến ngày 31/3/2018 và ngày 24/5/2018, bà L nói kẹt tiền nên hỏi và năn nỉ tôi đưa thêm cho bà hai lần số tiền 200.000.000 đồng và 300.000.000 đồng. Tổng cộng trước sau bà L đã nhận của tôi là 2.000.000.000 đồng và hứa sẽ đến văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đối với giấy chứng nhận QSD đất trên cho tôi.

Nhưng do trước đó bà L từng thế chấp giấy chứng nhận QSD đất này cho ông Lê Minh P đã trả đủ tiền nhưng chưa tiến hành thủ tục hủy hợp đồng chuyển nhượng với nên không tiến hành ký hợp đồng với tôi và từ đó đến nay bà L vẫn chưa trả cho tôi số tiền gốc đã nhận cũng không đóng lãi như hai bên đã thỏa thuận.

Với yêu cầu khởi kiện của bà L thì tôi đồng ý hủy giấy thế chấp giấy chứng nhận QSD đất cùng tài sản trên đất ngày 18/3/2018; đồng ý trả giấy chứng nhận QSD đất số ký hiệu CC 063313 cho bà L nhưng yêu cầu Tòa buộc bà L phải trả cho tôi số tiền gốc đã nhận là 2.000.000.000 đồng và lãi suất 1,67%/ tháng tính từ ngày 18/3/2018 cho đến ngày bà L thanh toán đủ tiền. Do bà L đã thanh toán trước cho tôi số tiền lãi 128.000.000 đồng nên tôi đồng ý trừ vào tổng tiền lãi suất sau khi đã tính.

Phân lãi suất tạm tính như sau:

- Từ 18/3/2018 đến 18/4/2018 số tiền gốc vay 1.500.000.000đ x 1,67% = 25.050.000 đồng.

- Từ 18/4/2018 đến 18/5/2018 số tiền gốc vay $1.700.000.000đ \times 1.67\% = 28.390.000$ đồng.

- Từ 18/5/2018 đến 18/8/2022 số tiền gốc vay $2.000.000.000đ \times 1.67\% = 33.400.000đ \times 51$ tháng $= 1.703.400.000$ đồng.

Tổng cộng lãi suất tôi yêu cầu bà L thanh toán là: $25.050.000đ + 28.390.000đ + 1.703.400.000$ đồng $- 128.000.000đ = 1.628.840.000$ đồng.

Như vậy, tổng số tiền gốc và lãi suất tạm tính tôi yêu cầu bà L phải thanh toán cho tôi là: $2.000.000.000đ + 1.628.840.000$ đồng $= 3.628.840.000$ đồng.

Và tiếp tục tính lãi trên số tiền nợ gốc $2.000.000.000$ đồng cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án. Tại phiên tòa, bà Đ cho rằng nay chỉ yêu cầu bà L trả số tiền $500.000.000$ đồng, các khoản tiền còn lại không có yêu cầu bà L phải trả nữa.

** Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hiếu Huỳnh T trình bày:*

Trước đây bà L có làm ăn qua lại với tôi, sau quá trình làm ăn do đất đai bị đóng băng nên bà L có nợ tôi số tiền là 5 tỷ đồng. Ngày 10/3/2020 giữa tôi với bà L có thỏa thuận với nhau về các khoản nợ, kết quả là có quyết định hòa giải tại Tòa án Phú Quốc, sau ngày thỏa thuận trong quyết định của Tòa án bà L không thực hiện nên tôi yêu cầu thi hành án cho tôi.

Ngày 10/4/2020 cơ quan thi hành án ra quyết định thi hành án theo yêu cầu của tôi. Trong thời gian này cơ quan thi hành án phát hiện tài sản là thửa đất số 406, tờ bản đồ số 01 địa chỉ ấp SĐ, xã DT, PQ đã bị cơ quan cảnh sát điều tra ra quyết định phong tỏa, ngăn chặn chuyển dịch tài sản vào ngày 16/12/2019 vì bà L bị là Lê Ngọc X tố cáo. Ngày 06/7/2020 cơ quan cảnh sát điều tra ra quyết định không khởi tố vụ án hình sự giữa bà L với bà X. Cùng ngày 06/7/2020 cơ quan cảnh sát điều tra gửi công văn đến văn phòng đăng ký đất đai Phú Quốc hủy bỏ ngăn chặn chuyển nhượng QSD đất thửa số 406 của bà L. Ngày 13/7/2020 Thi hành án Phú Quốc ra quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của bà L để thực hiện thi hành án cho tôi.

Ngày 14/11/2020 bà L và tôi có thỏa thuận việc thi hành án tại cơ quan thi hành án với nội dung bà L giao toàn bộ căn nhà và diện tích đất để khấu trừ toàn bộ số tiền nợ theo quyết định ngày 10/3/2020, cùng thời điểm này bà L giao căn nhà cho tôi sử dụng, bà L cam kết sẽ thực hiện việc sang tên giấy CNQSD đất số CC 063313 cấp ngày 07/3/2017 cho tôi nhưng đến nay bà L chưa thực hiện.

Tôi đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Thị L. Tôi đồng ý thay mặt bà L trả cho bà Đ số tiền $700.000.000$ đồng. Tại phiên tòa, bà T đồng ý thay mặt bà L trả cho bà Đ $500.000.000$ đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh P có đơn xin vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 15/02/2022 đã khai như sau:*

Năm 2018 bà L có vay tôi số tiền $1.500.000.000$ đồng, có thể chấp cho tôi giấy chứng nhận QSDĐ tại ấp SĐ, xã DT, PQ diện tích $101,7m^2$, thửa đất số

406, tờ bản đồ số 1 nhưng giữa tôi với bà L không có làm hợp đồng thế chấp mà làm Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được công chứng tại phòng công chứng số 1 tỉnh Kiên Giang.

Khoảng hơn 01 tháng sau thì tôi và bà L đến tiệm cầm đồ của bà Đ . Tại đây bà Đ thay mặt bà L đưa cho tôi 1.500.000.000 đồng để chuộc lại sổ đỏ của bà L . Sau khi bà Đ đưa cho tôi 1.500.000.000 đồng thì tôi giao lại giấy chứng nhận QSDĐ và hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa tôi với bà L cho bà Đ giữ, tôi và bà L không có ra công chứng huỷ hợp đồng chuyển nhượng.

Hơn một năm sau kể từ ngày bà Đ đưa cho tôi 1.500.000.000 đồng, bà Đ mới gặp tôi yêu cầu tôi giúp sang tên lại căn nhà và đất cho bà Đ vì khi đó hợp đồng giữa tôi với bà L vẫn còn hiệu lực. Do đó tôi uỷ quyền cho bà Đ ngày 01/12/2020 để bà Đ làm thủ tục sang tên qua cho tôi để tôi sang tên giấy chứng nhận QSDĐ của bà L cho bà Đ nhưng sau đó thì bị ngăn chặn, lý do vì sao tôi không biết. Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa tôi với bà L thì tôi đồng ý huỷ bỏ. Tôi không có tranh chấp gì trong vụ án này. Đề nghị Toà giải quyết việc tranh chấp giữa bà Đ với bà L theo quy định pháp luật.

** Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PQ do ông Lê Hải Ch đại diện theo uỷ quyền đã trình bày như sau:*

Việc thi hành án theo yêu cầu của bà Hiếu Huỳnh T đối với bà Lâm Thị L năm 2020 thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PQ đã thực hiện đúng quy định. Với yêu cầu khởi kiện của bà L và yêu cầu phản tố của bà Đ thì tôi đề nghị Toà giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PQ không có yêu cầu gì trong vụ án này.

** Văn Phòng Công chứng NK vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên Toà án không thể ghi nhận được ý kiến.*

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Đ - Luật sư Nguyễn Văn Đ trình bày:* Giữa bà Trịnh Thị Đ với người đại diện theo uỷ quyền của bà L và bà Hiếu Huỳnh T đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Do đó, đề nghị HĐXX công nhận sự thoả thuận giữa các đương sự.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phú Quốc phát biểu quan điểm về việc tuân theo tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng quy định của pháp luật.*

Về nội dung giải quyết: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 463, 466 BLDS năm 2015.

Huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 24/01/2018 giữa bà L với ông Lê Minh P .

Huỷ giấy thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ và công trình trên đất ký ngày 18/3/2018 giữa bà Đ với bà L .

Ghi nhận sự tự nguyện thoả thuận giữa bà L với bà Đ và bà T về việc bà Đ chỉ yêu cầu bà L trả tổng số tiền 500.000.000 đồng. Bà T tự nguyện thay

bà L trả số tiền này cho bà Đ . Bà Đ trả lại bản chính giấy chứng nhận QSDĐ đang giữ cho bà L và ghi nhận sự tự nguyện chịu toàn bộ án phí của bà L .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn bà Lâm Thị L khởi kiện yêu cầu huỷ giấy thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ký ngày 18/3/2018 với bị đơn bà Trịnh Thị Đ, huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L với ông P . Bà Đ phản tố yêu cầu bà L trả lại tiền đã nhận từ giấy thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ. Do đó quan hệ pháp luật tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ và yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”.

Bị đơn có nơi cư trú tại Phú Quốc nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn bà Lâm Thị L vắng mặt nhưng đã uỷ quyền cho ông Hiếu Ly M . Ông Lê Minh P có đơn xin vắng mặt, Văn Phòng Công chứng NK vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 BLTTDS, Hội đồng xét xử chấp nhận việc uỷ quyền của bà L và tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự còn lại.

[3] Về nội dung vụ án:

Bà Lâm Thị L có thửa đất số 406, tờ bản đồ số 1, diện tích 101,7m² tọa lạc tại ấp SĐ, xã DT, huyện PQ (nay là thành phố Phú Quốc) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp giấy chứng nhận QSDĐ số CC 063313, ngày 07/3/2016 (Bút lục 03).

Ngày 24/01/2018, bà L ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng cho ông Lê Minh P thửa đất này với giá tiền 1.300.000.000 đồng (Bút lục 100-103).

Ngày 18/3/2018, bà L ký Giấy thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ cùng tài sản trên đất cho bà Trịnh Thị Đ để vay tiền. QSDĐ thế chấp được cấp giấy chứng nhận số CC 063313, diện tích 101,7m² nêu trên.

Ngày 11/9/2020, bà L và bà Hiếu Huỳnh T thoả thuận thi hành án. Nội dung bà L bàn giao QSDĐ diện tích 101,7m² và căn nhà gắn liền với đất cho bà T để cản trừ số tiền phải thi hành án là 5.000.000.000 đồng (Bút lục 07).

Bà L đã bàn giao nhà và đất cho bà T quản lý sử dụng nhưng giấy chứng nhận QSDĐ do bà Trịnh Thị Đ đang giữ nên bà L khởi kiện yêu cầu huỷ giấy thế chấp ký với bà Đ , buộc bà Đ trả lại giấy chứng nhận QSDĐ để giao cho bà T .

Bị đơn bà Trịnh Thị Đ đồng ý huỷ giấy thế chấp đã ký với bà L và trả lại giấy chứng nhận QSDĐ cho bà L nhưng có yêu cầu phản tố buộc bà L phải trả lại số tiền đã nhận 2.000.000.000 đồng và tính lãi với mức 1,67%/tháng cho đến ngày vụ

án được giải quyết xong.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn nhận thấy:

Giữa bà Lâm Thị L với bà Trịnh Thị Đ thống nhất xác nhận ngày 18/3/2018 cùng nhau ký Giấy thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ cùng tài sản trên đất nhằm mục đích đảm bảo cho việc bà L vay tiền của bà Đ . Đây là tình tiết, sự kiện có thật theo quy định tại Điều 92 BLTTDS, được các đương sự thừa nhận nên không cần phải chứng minh. Bà L khởi kiện yêu cầu huỷ giấy thế chấp này được bà Đ đồng ý nên HĐXX chấp nhận.

Mặc dù bà L và bà Đ ký Giấy thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ cùng tài sản trên đất nhưng bản chất của sự việc là nhằm đảm bảo cho khoản tiền vay của bà L đối với bà Đ . Quá trình tố tụng và tại phiên toà, ông Hiếu Ly M đại diện cho bà L cho rằng sau khi ký chỉ nhận của bà Đ vào ngày 31/3/2018 số tiền 200.000.000 đồng và ngày 24/5/2018 số tiền 300.000.000 đồng. Còn bà Đ cho rằng ngay sau khi ký giấy thế chấp đã giao cho bà L 1.500.000.000 đồng nên tổng số tiền bà đã giao cho bà L là 2.000.000.000 đồng. Căn cứ vào lời khai của ông Lê Minh P cùng các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nhận thấy, việc bà L ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 24/01/2018 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang cũng vì mục đích vay tiền của ông P (Bút lục 87-88). Giá chuyển nhượng thể hiện tại hợp đồng là 1.300.000.000 đồng nhưng ông P cho rằng đã giao cho bà L 1.500.000.000 đồng. Số tiền này bà Đ thay bà L trả cho ông P để bà L chuộc giấy chứng nhận QSDĐ về giao cho bà Đ sau khi ký Giấy thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ cùng tài sản trên đất ngày 18/3/2018. Trường hợp nếu bà L không đưa 1.500.000.000 đồng thì ông P không giao giấy chứng nhận QSDĐ của bà L cho bà Đ . Đây là việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ giữa bà L với ông P sang bà L với bà Đ , có sự liên kết nối tiếp nhau nên lời khai nại của ông Măng là không có căn cứ chấp nhận. Do đó, xác định tổng số tiền bà Đ đã giao cho bà L trong 03 lần (ngày 18/3/2018, ngày 31/3/2018 và ngày 24/5/2018) là 2.000.000.000 đồng.

Tuy nhiên, tại phiên toà bà Đ chỉ yêu cầu bà L trả số tiền 500.000.000 đồng, số còn lại không còn yêu cầu nữa. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của bà Đ , không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên HĐXX chấp nhận.

Với yêu cầu trả số tiền 500.000.000 đồng của bà Đ thì ông Hiếu Ly M đại diện cho bà L đồng ý trả số tiền này. Đồng thời, bà T cho rằng sẽ chịu trách nhiệm trả thay cho bà L . Xét thấy, đây cũng là sự tự nguyện của bà T nên chấp nhận.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng ký giữa bà L với ông P ngày 24/01/2018 cũng nhằm để đảm bảo cho khoản vay của bà L với ông P . Nay khoản vay này đã được ông P xác nhận bà L đã thanh toán xong. Ông P và bà Đ cũng đồng ý huỷ bỏ hợp đồng này nên HĐXX chấp nhận. Việc huỷ bỏ hợp đồng này do các đương sự tự nguyện thoả thuận nên Văn Phòng Công chứng NK không có lỗi, các đương sự cũng không có yêu cầu bồi thường khi huỷ hợp đồng chuyển nhượng này.

Đối với giấy chứng nhận QSDĐ số CC 063313, diện tích 101,7m² hiện nay

bà Đ đang giữ. Xét thấy, giữa bà Đ với ông Măng và bà T đã thoả thuận được với nhau, tài sản là nhà và đất của bà L đã được bà L thống nhất bàn giao cho bà T tại Chi cục Thi hành án huyện PQ (nay là thành phố Phú Quốc), bà T đã quản lý, sử dụng nhà đất này. Nay Giấy thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ cùng tài sản trên đất bà Đ đồng ý huỷ bỏ và bà Đ cũng đồng ý bàn giao giấy chứng nhận QSDĐ này cho bà L nên ghi nhận.

Từ những chứng cứ trên, HĐXX chấp nhận đề nghị của đại diện viện kiểm sát và quan điểm của Luật sư Đạt, huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký giữa bà L với ông P và ghi nhận sự thoả thuận giữa bà L với bà Đ và bà T .

[5] Về án phí:

Bà Lâm Thị L tự nguyện chịu án phí nên bà L phải chịu án phí như sau:

Án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch 600.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 500.000.000 đồng = 20.000.000 đồng + (100.000.000 đồng x 4%) = 24.000.000 đồng.

Bà Trịnh Thị Đ không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 212, 219, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 463, 466 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26 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.

Tuyên xử:

[1]. Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký giữa bà Lâm Thị L với ông Lê Minh P ngày 24/01/2018 tại Phòng công chứng số 2 tỉnh Kiên Giang, số công chứng 1942, quyền số 01/TP/CC - SCC/HĐCN.

[2]. Công nhận sự thoả thuận giữa bà Lâm Thị L (do ông Hiếu Ly M đại diện) với bà Trịnh Thị Đ và bà Hiếu Huỳnh T những nội dung sau:

- Huỷ Giấy thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ cùng tài sản trên đất ký ngày 18/3/2018 giữa bà Lâm Thị L với bà Trịnh Thị Đ.

- Bà Trịnh Thị Đ chỉ yêu cầu bà Lâm Thị L trả tổng số tiền 500.000.000 đồng. Ông Hiếu Ly M đại diện cho bà L đồng ý trả tiền theo yêu cầu của bà Đ . Bà Hiếu Huỳnh T tự nguyện thay bà L trả cho bà Đ 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) này.

- Bà Trịnh Thị Đ trả lại giấy chứng nhận QSDĐ số CC 063313, thửa đất số 406, tờ bản đồ số 1, diện tích 101,7m² tọa lạc tại ấp SĐ, xã DT, huyện PQ (nay là thành phố Phú Quốc) được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp giấy ngày 07/3/2016, cho bà Lâm Thị L.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng

tháng 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3]. Về án phí:

Bà Lâm Thị L tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 24.600.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí bà L đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0007792 ngày 15/12/2020 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007699 ngày 25/7/2022 (do Hiếu Huỳnh T nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PQ nên bà L còn phải nộp tiếp 23.700.000 đồng.

Bà Trịnh Thị Đ không phải chịu án phí nên được hoàn trả 52.288.400 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000427 ngày 26/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PQ.

[4]. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận, quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Kiên Giang;
- VKSND Tp. Phú Quốc;
- T.H.A DS Tp. Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(đã ký)

Nguyễn Thị Kim Trang