

Bản án số: 72/2025/DS-ST

Ngày: 30-9-2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp
hợp đồng vay tài sản”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Phương Yên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Lem;
2. Ông Nguyễn Xuân Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Lan Chi – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị Hồng Thắm.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 124/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 117/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà **Lê Thị T**, sinh năm 1972 (Có mặt);

Địa chỉ: Khu phố B, Phường L, Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Khu phố B, Phường H, Thành phố Hồ Chí Minh);

Đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thảo:

Ông Phan Văn T1, sinh năm 1960 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã H1, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là ấp T, xã H1, tỉnh Vĩnh Long).

(Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 03/02/2023)

* *Bị đơn:* Bà **Du Thị Kim P**, sinh năm 1971 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp C, xã S, thành phố B1, tỉnh Bến Tre (nay là Khu phố C, phường S, tỉnh Vĩnh Long).

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

- Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1947;

Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là ấp M, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N:

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1966 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là ấp M, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

(Theo Giấy ủy quyền ngày 10/6/2024)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị N:

Ông Nguyễn Văn T2 – Trợ giúp viên pháp lý thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Bến Tre (nay là tỉnh Vĩnh Long) (Có mặt);

Địa chỉ: Phường A, thành phố B1, tỉnh Bến Tre (nay là phường A, tỉnh Vĩnh Long);

- Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1976 (Có mặt);

- Ông **Nguyễn Văn N1**, sinh năm 1984 (Có mặt);

- Anh **Nguyễn Văn L**, sinh năm 2002 (Có mặt);

- Chị **Nguyễn Thị Như Y**, sinh ngày 03/12/2012;

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là ấp M, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Đại diện theo pháp luật của chị Nguyễn Thị Như Y:

Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1976 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là ấp M, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

- Bà **Nguyễn Thị N2**, sinh năm 1957 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B2, xã H2, huyện C1, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp B2, H2, tỉnh Vĩnh Long).

- Ông **Hồ Quốc C**, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp A1, xã H3, huyện T1, tỉnh Bến Tre (nay là ấp A1, xã T2, tỉnh Vĩnh Long).

- Ông **Đỗ Kế T3**, sinh năm 1977 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp A1, xã H3, huyện T1, tỉnh Bến Tre (nay là ấp A1, xã T2, tỉnh Vĩnh Long).

- Ông **Võ Tấn Đ**, sinh năm 1993 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp A1, xã H3, huyện T1, tỉnh Bến Tre (nay là ấp A1, xã L1, tỉnh Vĩnh Long).

- Bà **Võ Thị Bé T4**, sinh năm 1965 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là ấp M, xã P, tỉnh Vĩnh Long).

- Bà **Nguyễn Ngọc H1**, sinh năm 1981 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp A1, xã H3, huyện T1, tỉnh Bến Tre (nay là ấp A1, xã T2, tỉnh Vĩnh Long).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện; Đơn khởi kiện bổ sung; Bản tự khai; Biên bản hòa giải; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị T và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Phan Văn T1 trình bày:

Ngày 27/5/2022, bà Lê Thị T có nhận chuyển nhượng của bà Du Thị Kim P thửa đất số 286 có diện tích 1.975,5m², tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long), giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, nhận chuyển nhượng nguyên sở nên không có tiến hành đo đạc lại. Bà T có xuống xem xét hiện trạng thửa đất số 286, khi đó bà T thấy có nhà trên đất nhưng do thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà P đứng tên, bà P cũng đồng ý chuyển nhượng nên bà T nhận chuyển nhượng, bà T và bà P không có thỏa thuận gì đối với tài sản trên đất. Bà T và bà P ký và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H2. Bà T đã giao đủ số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng cho bà P; khi giao nhận số tiền này, hai bên có lập Giấy giao nhận tiền đề ngày 27/5/2022, bà P có ký tên, ghi rõ họ tên và có lấn tay vào Giấy giao nhận tiền này. Sau đó, bà T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre (nay là tỉnh Vĩnh Long) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 286 vào ngày 29/8/2022.

Sau khi nhận chuyển nhượng đến nay, bà T chưa nhận được thửa đất số 286. Do đó, bà T khởi kiện và khởi kiện bổ sung yêu cầu bà P tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/5/2022 giữa bà T và bà P, di dời tài sản trong nhà, giao nhà và thửa đất số 286 cho bà T. Nếu chấp nhận các yêu cầu độc lập của bà N, ông B và ông N1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/5/2022 giữa bà T và bà P thì bà T yêu cầu bà P trả lại số tiền bà P đã nhận là 500.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi đối với số tiền này tính từ ngày 27/5/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 0,83%/tháng.

Đối với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, bà T đồng ý; đồng ý ranh đất theo ranh bản đồ địa chính. Đối với chi phí thu thập chứng cứ, bà T yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo Bản tự khai; Biên bản hòa giải; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, bị đơn bà Du Thị Kim P trình bày:

Khoảng tháng 3/2022, ông Đỗ Kế T3 có vay của bà số tiền 400.000.000 đồng; lãi suất 3%/tháng; việc vay tiền này các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản. Từ việc vay tiền trên, ông Đỗ Kế T3 yêu cầu ông C ký chuyển nhượng cho bà thửa đất số 286 để thế chấp làm tin. Ngày 05/4/2022, ông Đỗ Kế T3 chở bà đến Văn Phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H2 ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C, khi bà đến ký thì không có ông C, trên hợp đồng chưa có chữ ký của ông C, bà ký xong thì ông Đỗ Kế T3 là người giữ hồ sơ. Hàng tháng ông Đỗ Kế T3 có đóng tiền lãi cho bà, đóng lãi đến tháng 5/2022, số tiền gốc là 400.000.000 đồng thì đến nay ông Đỗ Kế T3 chưa trả cho bà. Sau đó, ông Đỗ Kế T3 yêu cầu bà ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 286 cho bà T vào ngày 27/5/2022, do ông Đỗ Kế T3 vay tiền từ người khác. Hợp đồng được công chứng tại Văn Phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H2 vào ngày 27/5/2022. Việc chuyển nhượng thửa đất số 286 giữa bà và ông C, giữa bà và bà T, bà không có xem xét hiện trạng đất, cũng không có dẫn bà T đến xem xét hiện trạng đất, tất cả chỉ ký trên mặt giấy tờ, không có việc giao nhận đất.

Khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2022 với bà T, bà có ký tên, ghi rõ họ tên và có lấn tay vào Giấy giao nhận tiền ngày 27/5/2022 do bà T cung cấp nhưng thực tế bà không có nhận số tiền này, người nhận tiền là ông Võ Tấn Đ. Khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2022 với ông C, bà có đưa số tiền vay 400.000.000 đồng cho ông Đỗ Kế T3, không có đưa số tiền nào cho ông C.

Bà T khởi kiện và khởi kiện bổ sung thì bà không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/5/2022 giữa bà và bà T, ông Đ nhận số tiền 500.000.000 đồng từ bà T thì có trách nhiệm trả lại số tiền này cho bà T. Bà đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2022 giữa bà và bà T, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2022 giữa ông C, bà H1 và bà cùng đối với thửa đất số 286.

Đối với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, bà đồng ý.

Theo Đơn yêu cầu độc lập; Biên bản hòa giải; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N1 trình bày:

Ngày 17/11/2020, ông có vay số tiền 200.000.000 đồng của ông Đỗ Kế T3, lãi suất 4%/tháng, các bên không có thỏa thuận thời hạn vay, ông có cầm cố thửa đất số 286 cho ông Đỗ Kế T3 nhưng dưới hình thức là ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2020 với ông C (lúc đó ông cần tiền làm ăn nên ông không quan tâm ai là người ký hợp đồng). Giữa ông và ông C không có

việc giao nhận tiền và không có việc giao nhận đất, ông chỉ nhận số tiền vay là 200.000.000 đồng từ ông Đỗ Kế T3. Từ khi vay tiền đến nay, ông chỉ đóng lãi, chưa trả lại số tiền gốc 200.000.000 đồng cho ông Đỗ Kế T3.

Mẹ ông là bà Nguyễn Thị N đã sinh sống trên thửa đất số 286 khoảng 40 năm nay; ông, ông Nguyễn Văn B là anh của ông, anh Nguyễn Văn L là con của ông B, chị Nguyễn Thị Như Y là con của ông B đã sinh sống trên thửa đất số 286 từ nhỏ đến nay; bà Phan Thị C1 là vợ của ông B đã sinh sống trên thửa đất số 286 từ khi kết hôn với ông B đến khi chết vào năm 2025. Trên thửa đất số 286 hiện có 02 căn nhà là nhà của ông B, bà C1 và nhà tình nghĩa do Ủy ban nhân dân xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) cấp cho cha ông là ông Nguyễn Văn H3 từ năm 2017 (hiện ông đang sinh sống). Bà C1 đã chết năm 2025, hàng thừa kế thứ nhất của bà C1 gồm: Cha của bà C1 là ông Phan Văn L1, sinh năm 1955 (đã chết); mẹ của bà C1 là bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1957, hộ khẩu thường trú: ấp B2, xã H2, huyện C1, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp B2, H2, tỉnh Vĩnh Long), hiện đang sinh sống tại địa chỉ nào thì ông không rõ; chồng của bà C1 là ông B; con của bà Cảnh là anh L và chị Y.

Khi ông C chuyển nhượng đất thửa đất số 286 lại cho bà P, bà P chuyển nhượng lại cho bà T, ông và gia đình hoàn toàn không biết, ông và gia đình không thấy ai đến xem xét hiện trạng đất.

Ông có yêu cầu độc lập là yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/11/2020 giữa ông và ông C, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/4/2022 giữa ông C, bà H1 và bà P, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/5/2022 giữa bà P và bà T cùng đối với thửa đất số 286; yêu cầu điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 286 lại cho ông; ông đồng ý trả lại cho ông Đỗ Kế T3 số tiền vay là 200.000.000 đồng và đồng ý trả tiền lãi tính từ ngày 10/12/2021 với lãi suất theo quy định pháp luật. Đối với các yêu cầu khác của các đương sự khác, ông không có ý kiến.

Đối với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, ông đồng ý; đồng ý ranh đất theo ranh bản đồ địa chính.

Theo Đơn yêu cầu độc lập; Đơn yêu cầu độc lập bổ sung; Biên bản hòa giải; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N là ông Nguyễn Văn H, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N là ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 286 là của chồng bà N là ông Nguyễn Văn H3, ông H3 tặng cho các con là ông Nguyễn Văn B và ông Nguyễn Văn N1 nhưng để ông N1 đứng tên để làm ăn, ông B đồng ý, ông N1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Việc chuyển nhượng thửa đất số 286 qua nhiều người, bà N và gia đình đều không biết; khi Tòa án đến xem xét, thẩm định tại chỗ lần đầu vào ngày 06/6/2023 thì bà N và gia đình mới biết. Bà N và gia đình

không thấy ai đến xem xét hiện trạng đất, cũng không ai hỏi ý kiến của bà N và gia đình.

Bà N sinh sống trên thửa đất số 286 khoảng 40 năm nay; ông B và ông N1 là con của bà N, anh L và chị Y là con của ông B đã sinh sống trên thửa đất số 286 từ nhỏ đến nay; bà C1 là vợ của ông B đã sinh sống trên thửa đất số 286 từ khi kết hôn với ông B đến khi chết vào năm 2025. Trên thửa đất số 286 hiện có 02 căn nhà là nhà của ông B, bà C và nhà tình nghĩa do Ủy ban nhân dân xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) cấp cho ông H3 từ năm 2017 (hiện ông N1 đang sinh sống). Bà C1 đã chết năm 2025, hàng thừa kế thứ nhất của bà C1 gồm: Cha của bà C1 là ông Phan Văn L1, sinh năm 1955 (đã chết); mẹ của bà C1 là bà Nguyễn Thị N2, sinh năm 1957, hộ khẩu thường trú: ấp B2, xã H2, huyện C1, tỉnh Trà Vinh (nay là ấp B2, H2, tỉnh Vĩnh Long), hiện đang sinh sống tại địa chỉ nào thì bà N không rõ; chồng của bà C1 là ông B; con của bà C1 là anh L và chị Y.

Bà N có yêu cầu độc lập, yêu cầu độc lập bổ sung là yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/11/2020 giữa ông N1 và ông C, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/4/2022 giữa ông C, bà H1 và bà P, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/5/2022 giữa bà P và bà T cùng đối với thửa đất số 286, do đây chỉ là hợp đồng giả cách cho việc ông N1 vay tiền của ông Đỗ Kế T3; yêu cầu điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 286 sang tên lại cho ông N1. Căn cứ Điều 117 và Điều 124 Bộ luật dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu độc lập trên của bà N. Đối với các yêu cầu khác của các đương sự khác, bà N không có ý kiến.

Đối với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, bà N đồng ý; đồng ý ranh đất theo ranh bản đồ địa chính.

Theo Đơn yêu cầu độc lập; Biên bản hòa giải; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Như Y là ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ông thống nhất với lời trình bày của bà N.

Ông có yêu cầu độc lập là yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/11/2020 giữa ông N1 và ông C, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/4/2022 giữa ông C, bà H1 và bà P, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/5/2022 giữa bà P và bà T cùng đối với thửa đất số 286; yêu cầu điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 286 lại cho ông N1. Đối với các yêu cầu khác của các đương sự khác, ông không có ý kiến.

Đối với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, ông đồng ý; đồng ý ranh đất theo ranh bản đồ địa chính.

Theo Bản tự khai; Biên bản hòa giải; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L trình bày:

Anh là con của ông B và bà C1. Anh đã sinh sống trên thửa đất số 286 từ nhỏ đến nay. Việc ông N1 trình bày là ông có vay tiền và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 286, anh không biết, các giao dịch sau đó anh cũng không biết. Anh thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông B.

Đối với kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, anh đồng ý; đồng ý ranh đất theo ranh bản đồ địa chính.

Theo Đơn đề nghị giải quyết và xét xử vắng mặt; Biên bản làm việc; Biên bản hòa giải; Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Quốc C trình bày:

Ông chỉ đứng tên thay cho ông Đỗ Kế T3 trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2020 với ông N1 và trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 286, do giữa ông Đỗ Kế T3 và ông N1 có việc vay tiền (ông N1 vay ông Đỗ Kế T3 số tiền 250.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng). Khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông N1, ông không có được lợi ích gì; giữa ông và ông N1 không có việc giao nhận tiền, giao nhận đất; ông Đỗ Kế T3 chỉ có đưa số tiền vay cho ông N1.

Sau đó, ngày 05/4/2022, ông chuyển nhượng thửa đất số 286 cho bà P theo yêu cầu của ông Đỗ Kế T3. Giữa ông và bà P không có việc giao nhận tiền, không có việc giao nhận đất. Tuy nhiên, ông không có ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2022 với bà P nhưng ông không yêu cầu giám định chữ ký của ông trong Hợp đồng này, các giao dịch sau đó đối với thửa đất số 286 thì ông không biết.

Bà T khởi kiện và khởi kiện bổ sung; bà N, ông B và ông N1 có yêu cầu độc lập, ông đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/11/2020 giữa ông với ông N1, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/4/2022 giữa ông và bà P cùng đối với thửa đất số 286.

Việc ông Đỗ Kế T3 và bà P cho rằng ông Đỗ Kế T3 có vay tiền của ông nên ông mới đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 286 là không đúng, ông chỉ đứng tên thay ông Đỗ Kế T3, do ông là cháu rể của ông Đỗ Kế T3 (ông Đỗ Kế T3 là cậu của vợ ông).

Do bận công việc, cũng không có liên quan nên ông xin vắng mặt trong vụ án này.

Theo Biên bản lấy lời khai của đương sự, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Ngọc H1 trình bày:

Ngày 05/4/2022, bà có ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 286 cho bà P với ông C là chồng của bà. Tuy nhiên, khi ký bà không biết bà P là ai, bà chưa gặp mặt bà P lần nào. Bà chỉ ký với tư cách là vợ của ông C, bà không nhận tiền hay bất kỳ lợi ích gì từ bà P.

Việc có hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/4/2022 giữa bà, ông C và bà P đối với thửa đất số 286 hay không là do ông C quyết định.

Do không liên quan nên bà xin vắng mặt trong vụ án này tại Tòa án nhân dân các cấp.

Theo Đơn yêu cầu độc lập, Biên bản lấy lời khai của đương sự và các tài liệu, chứng cứ cung cấp cho Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Kế T3 trình bày:

Ngày 17/11/2020, ông có cho ông N1 vay số tiền là 200.000.000 đồng; lãi suất 4%/tháng; các bên không có thỏa thuận thời hạn vay, hàng tháng ông N1 đóng tiền lãi cho ông, khi nào có tiền thì trả lại số tiền gốc cho ông. Việc vay tiền trên, các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ông N1 và ông C có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2020 đối với thửa đất số 286. Sau đó, ông C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Ông C đứng tên trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng đối với thửa đất số 286 là do ông nhờ ông C đứng tên. Ông đã giao đủ số tiền vay là 200.000.000 đồng cho ông N1. Từ khi vay tiền đến nay, ông N1 có đóng tiền lãi cho ông được vài tháng nhưng ông không nhớ cụ thể là bao nhiêu, tiền gốc 200.000.000 đồng thì đến nay ông N1 chưa trả lại cho ông. Khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/11/2020 đối với thửa đất số 286, ông có đến xem xét hiện trạng đất, lúc đó ông thấy trên đất có 02 căn nhà và nhiều người đang sinh sống nhưng ông không có hỏi ý kiến của những người này, sau khi ký ông cũng không vào quản lý, sử dụng đất do giữa ông và ông N1 chỉ là việc vay tiền.

Việc ông C ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2022 cho bà P, việc bà P ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/5/2022 cho bà T cùng đối với thửa đất số 286, ông không biết, ông không liên quan, ông không có nhận bất kỳ khoản tiền nào từ các việc chuyển nhượng này. Bà P trình bày là ông có vay số tiền 400.000.000 đồng từ bà là không có, ông có giao nhận tiền với ông C là khoản tiền khác do giữa ông và ông C có làm ăn chung với nhau.

Bà T khởi kiện và khởi kiện bổ sung; bà N, ông B và ông N1 có yêu cầu cầu độc lập thì ông đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/11/2020 giữa ông N1 và ông C đối với thửa đất số 286, trả lại thửa đất số 286 cho ông N1, nhưng ông có yêu cầu độc lập là yêu cầu ông N1 trả lại ông số tiền gốc đã vay là 200.000.000 đồng và số tiền lãi của số tiền này tính từ ngày 10/12/2021 với lãi suất theo quy định pháp luật.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long) đã tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, các Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ

và hoà giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và các Giấy triệu tập nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị N2, ông Võ Tấn Đ và bà Võ Thị Bé T4 đều vắng mặt không có lý do nên không có lời trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự, đại diện theo ủy quyền của đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan. Đối với bị đơn bà P chưa tuân thủ đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan do vắng mặt, không có lý do tại các phiên tòa. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà N2, ông Đ và bà T4 chưa tuân thủ đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan do vắng mặt, không có lý do tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, phiên hòa giải và tại các phiên tòa.

Về nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 117, 124, 408, 500, 501, 502, 503 và Điều 463 Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của bà T về việc yêu cầu bà P tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/5/2022, di dời tài sản trong nhà, giao nhà và đất lại cho bà.

Chấp nhận yêu cầu độc lập và yêu cầu độc lập bổ sung của bà N; yêu cầu độc lập của ông B và ông N1:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/11/2020 giữa ông N1 và ông C đối với thửa đất số 286 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/4/2022 giữa ông C, bà H1 và bà P đối với thửa đất số 286 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/5/2022 giữa bà P và bà T đối với thửa đất số 286 vô hiệu.

- Buộc bà P trả cho bà T số tiền là 500.000.000 đồng; căn cứ kết quả định giá tài sản ngày 29/4/2025 tính trượt giá, buộc mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại; các khoản thuế, phí và lệ phí phát sinh khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$.

- Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với Bản án tuyên khi có yêu cầu.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Đỗ Kế T3, buộc ông N1 trả cho ông Đỗ Kế T3 số tiền gốc đã vay là 200.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 10/12/2021 với lãi suất theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long, căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án:

Bà Lê Thị T khởi kiện và khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long) giải quyết buộc bà Du Thị Kim P tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/5/2022 đối với thửa đất số 286 có diện tích 1.975,5m², tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long). Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn N1 và ông Nguyễn Văn B có yêu cầu độc lập là yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/11/2020, ký ngày 05/4/2022 và ký ngày 27/5/2022 cùng đối với thửa đất số 286. Ông Đỗ Kế T3 có yêu cầu độc lập là yêu cầu ông Nguyễn Văn N1 trả lại số tiền gốc đã vay và tiền lãi. Căn cứ vào khoản 3 và khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long).

[2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng:

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Hồ Quốc C, ông Đỗ Kế T3 và bà Nguyễn Ngọc H1 vắng mặt tại phiên tòa nhưng có đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn bà Du Thị Kim P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị N2, ông Võ Tấn Đ, bà Võ Thị Bé T4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do. Căn cứ vào khoản 1 và khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông C, ông Đỗ Kế T3, bà H1, bà P, bà N2, ông Đ và bà T4.

Về nội dung:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của bà T; yêu cầu độc lập và yêu cầu độc lập bổ sung của bà N; yêu cầu độc lập của ông B và ông N1 đối với các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng đối với thửa đất số 286; xét yêu cầu độc lập của ông Đỗ Kế T3 đối với hợp đồng vay tài sản:

Thửa đất số 286 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N1 vào ngày 05/10/2020. Ngày 17/11/2020, ông N1 ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 286 cho ông C, ông C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất này vào ngày 04/01/2022. Ngày 05/4/2022, ông C và bà H1 ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 286 cho bà P, bà P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất này vào ngày 28/4/2022. Ngày 27/5/2022, bà P ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 286 cho bà T, bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất này vào ngày 29/8/2022.

Xét thấy:

Về hình thức của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/11/2020, ký ngày 05/4/2022 và ký ngày 27/5/2022 cùng đối với thửa đất số 286: Các Hợp đồng này đều có lập thành văn bản, có công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Đoàn Ngọc H2 nên đảm bảo về hình thức theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 và Điều 119 Bộ luật Dân sự.

Về nội dung của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/11/2020, ký ngày 05/4/2022 và ký ngày 27/5/2022 cùng đối với thửa đất số 286: Ngày 17/11/2020, ông N1 chuyển nhượng cho ông C thửa đất số 286. Ngày 05/4/2022, ông C và bà H1 chuyển nhượng cho bà P thửa đất số 286. Ngày 27/5/2022, bà P chuyển nhượng cho bà T thửa đất số 286. Theo các Hợp đồng này thì các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 286, không có thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên thửa đất này, trong khi theo các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản thì trên thửa đất số 286 có 02 căn nhà là nhà của ông B, bà C1 và nhà tình nghĩa do Ủy ban nhân dân xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) cấp cho ông H3 vào năm 2017; có 01 ngôi mộ của ông H3 có từ năm 2018 và hiện có thêm 01 ngôi mộ của bà C1 có từ năm 2025; trên thửa đất số 286 có bà N, ông B, ông N1, bà C1, anh L, chị Y đã sinh sống từ trước khi các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2020. Do đó, các Hợp đồng trên có đối tượng không thực hiện được nên vô hiệu theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra,

- Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/11/2020 giữa ông N1 và ông C đối với thửa đất số 286: Ông N1, ông C và ông Đỗ Kế T3 đều thừa nhận ông N1 có vay của ông Đỗ Kế T3 số tiền 200.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, các bên không có thỏa thuận thời hạn vay, việc vay tiền này các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản; việc ông N1 và ông C ký Hợp đồng này là để làm tin cho việc vay tiền trên giữa ông N1 và ông Đỗ Kế T3; ông C đứng tên trong Hợp đồng này và đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 286 chỉ là đứng tên thay cho ông Đỗ Kế T3; giữa các bên không có việc giao nhận thửa đất 286; giữa ông N1 và ông Đỗ Kế T3 chỉ có việc giao nhận số tiền vay là 200.000.000 đồng, giữa ông N1 và ông C không có việc giao nhận bất kỳ số tiền nào. Như vậy, có căn cứ xác định việc ký Hợp đồng trên là để che giấu cho việc vay số tiền là 200.000.000 đồng giữa ông N1 và ông Đỗ Kế T3. Do đó, Hợp đồng trên còn vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

- Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/4/2022 giữa ông C, bà H1 và bà P đối với thửa đất số 286: Ông C và bà P đều thừa nhận việc chuyển nhượng này là do ông Đỗ Kế T3 yêu cầu; giữa các bên không có việc giao nhận thửa đất số 286, cũng không có việc giao nhận số tiền chuyển nhượng. Bà P cho rằng việc ký Hợp đồng này là để thế chấp làm tin cho việc ông Đỗ Kế T3 có vay của bà số tiền 400.000.000 đồng. Ông Đỗ Kế T3 cho rằng ông không có vay số tiền 400.000.000 đồng của bà P, ông không biết việc ông C chuyển nhượng thửa

đất số 286 cho bà P, ông không nhận bất kỳ số tiền nào từ việc chuyển nhượng này. Đồng thời, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ký ngày 17/11/2020 giữa ông N1 và ông C đối với thửa đất 286 vô hiệu như đã phân tích ở trên. Do đó, Hợp đồng trên cũng vô hiệu.

- Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/5/2022 giữa bà P và bà T đối với thửa đất số 286: Bà P và bà T đều thừa nhận các bên tự nguyện ký hợp đồng này, tuy nhiên giá chuyển nhượng thực tế là 500.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng là thấp nhiều so với thực tế nên vi phạm điều cấm của luật. Do đó, Hợp đồng trên còn vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự. Đồng thời, các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/11/2020 giữa ông N1 và ông C, ký ngày 05/4/2022 giữa ông C, bà H1 và bà P cùng đối với thửa đất 286 vô hiệu như đã phân tích ở trên nên Hợp đồng trên cũng vô hiệu.

Như vậy, việc bà T yêu cầu bà P tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/5/2022 đối với thửa đất số 286 là không có cơ sở nên không được chấp nhận; bà N, ông B và ông N1 yêu cầu hủy các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/11/2020, ký ngày 05/4/2022 và ký ngày 27/5/2022 cùng đối với thửa đất số 286 là có cơ sở nên được chấp nhận; các bên đồng ý hủy các hợp đồng trên nên được ghi nhận.

Về hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu:

Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định: “1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. 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. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. 3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó. 4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường...”. Tại điểm c.3 tiểu mục 2.3 mục II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình quy định: “Khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Tòa án cần xác định thiệt hại gồm: Khoản tiền mà bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm hủy hoại đất; khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm... trên đất. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có”.

Xét thấy:

Về việc giao nhận đất: Các bên đều thừa nhận giữa các bên không có việc giao nhận thửa đất số 286; chưa có đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm... trên đất nên được ghi nhận, giao thửa đất số 286 và tài sản trên đất lại cho gia đình ông N1 tiếp tục quản lý, sử dụng.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/11/2020 giữa ông N1 và ông C đối với thửa đất số 286: Ông N, ông C và ông Đỗ Kế T3 thống nhất ông N1 vay của ông Đỗ Kế T3 số tiền là 200.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, các bên không có thỏa thuận thời hạn vay. Do đó, đây là hợp đồng vay không kỳ hạn và có lãi. Tại khoản 2 Điều 469 Bộ luật Dân sự quy định: “Đối với hợp đồng vay không kỳ hạn và có lãi thì bên cho vay có quyền đòi lại tài sản bất cứ lúc nào, nhưng phải báo trước cho bên vay một thời gian hợp lý và được trả lãi đến thời điểm nhận lại tài sản, còn bên vay cũng có quyền trả lại tài sản bất cứ lúc nào và chỉ phải trả lãi cho đến thời điểm trả nợ, nhưng cũng phải báo trước cho bên cho vay một thời gian hợp lý”. Do đó, việc ông Đỗ Kế T3 yêu cầu ông N1 trả số tiền gốc là 200.000.000 đồng là có cơ sở nên được chấp nhận, ông N1 đồng ý trả lại số tiền này cho ông Đỗ Kế T3 nên được ghi nhận. Về tiền lãi, các bên thỏa thuận lãi suất 4%/tháng là vượt quá quy định pháp luật, căn cứ vào Điều 468 Bộ luật Dân sự thì lãi suất theo quy định pháp luật là 20%/năm. Các bên thống nhất ông N1 trả cho ông Đỗ Kế T3 tiền lãi tính từ ngày 10/12/2021 với lãi suất theo quy định pháp luật, căn cứ vào khoản 2 Điều 469 Bộ luật dân sự thì thỏa thuận trên là phù hợp quy định pháp luật nên được ghi nhận. Số tiền lãi ông N1 phải trả cho ông Đỗ Kế T3 tính từ ngày 10/12/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 30/9/2025 là $200.000.000 \text{ đồng} \times 20\%/năm \times 3 \text{ năm} 9 \text{ tháng} 20 \text{ ngày} = 152.192.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng ông N1 phải trả cho ông Đỗ Kế T3 số tiền là $200.000.000 \text{ đồng} + 152.192.000 \text{ đồng} = 352.192.000 \text{ đồng}$. Số tiền lãi ông N1 đã đóng cho ông Đỗ Kế T3, các bên không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/4/2022 giữa ông C, bà H1 và bà P đối với thửa đất số 286: Ông C, bà H1 và bà P đều thừa nhận giữa các bên không có việc giao nhận bất kỳ khoản tiền nào. Ông C và bà H1 không có yêu cầu gì; bà P cho rằng ông Đỗ Kế T3 có vay của bà số tiền 400.000.000 đồng, Tòa án đã thông báo yêu cầu bà nộp đơn yêu cầu độc lập và cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh nhưng đã hết thời hạn bà vẫn không nộp đơn yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này, các bên có quyền khởi kiện vụ án khác.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/5/2022 giữa bà P và bà T đối với thửa đất số 286: Bà T cho rằng bà đã giao đủ số tiền chuyển nhượng là 500.000.000 đồng cho bà P theo Giấy giao nhận tiền đề ngày 27/5/2022, bà P có ký tên, ghi rõ họ tên và có lấn tay vào Giấy giao nhận tiền này. Bà P cho rằng bà có ký tên, ghi rõ họ tên và có lấn tay vào Giấy giao nhận tiền đề ngày 27/5/2022 nhưng thực tế bà không có nhận số tiền này, người nhận tiền là ông Võ Tấn Đ. Xét thấy, bà P thừa nhận bà có ký tên, ghi rõ họ tên và có lấn tay vào Giấy giao nhận tiền đề ngày 27/5/2022 do bà T cung cấp, nội dung là bà có

nhận số tiền chuyển nhượng thửa đất số 286 là 500.000.000 đồng; bà P cho rằng người nhận tiền là ông Đ, bà có cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh là các bản lượt trình ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà và ông Đ nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh đó là giọng nói của ông Đ, ông Đ đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt, không có lý do; bà P không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác. Do đó, lời trình bày của bà P không có cơ sở để chấp nhận. Như vậy, có cơ sở xác định bà P có nhận của bà T số tiền 500.00.000 đồng nên bà P có trách nhiệm trả lại cho bà T số tiền 500.00.000 đồng.

Về lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, khi ký hợp đồng, bà P và bà T đều biết có nhiều tài sản trên đất, trong đó có 02 căn nhà, có mộ; có nhiều người đang sinh sống trên đất nhưng không thỏa thuận tài sản trên đất, không có ý kiến của những người đang sinh sống trên đất. Do đó, bà P và bà T có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu nên mỗi bên chịu $\frac{1}{2}$ lỗi. Theo kết quả định giá tài sản ngày 29/4/2025 thì giá đất ở là 750.000 đồng/m² và giá đất nông nghiệp là 300.000 đồng/m², các bên đương sự đều thống nhất nên ghi nhận. Do đó, chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là $(750.000 \text{ đồng/m}^2 \times 300\text{m}^2) + (300.000 \text{ đồng/m}^2 \times 1.675,5\text{m}^2) - 500.000.000 \text{ đồng} = 227.650.000 \text{ đồng}$. Số tiền thuế bà P đã nộp là 6.151.320 đồng và số tiền thuế bà T đã nộp là 1.537.830 đồng, tổng cộng là 7.689.150 đồng. Do đó, bà P phải trả lại cho bà T số tiền là 111.518.255 đồng.

Như vậy, tổng cộng số tiền bà P phải trả cho bà T là 500.000.000 đồng + 111.518.255 đồng = 611.518.255 đồng.

Đối với ranh đất giữa thửa đất số 286 và các chủ hộ giáp ranh, các bên thống nhất ranh đất theo ranh bản đồ địa chính nên được ghi nhận. Đối với bà Võ Thị Bé T4 là người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất của hộ giáp ranh bà Nguyễn Thị H4 (chủ sử dụng thửa đất số 259, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long)) đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng đều vắng mặt, không có lý do, do đó sau này có tranh chấp thì sẽ được giải quyết trong vụ án khác.

Từ những nhận định trên, có đủ cơ sở không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của bà T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/5/2022 giữa bà và bà P; chấp nhận yêu cầu độc lập và yêu cầu độc lập bổ sung của bà N; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông B, ông N1 và ông Đỗ Kế T3, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/11/2020 giữa ông N1 và ông C, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/4/2022 giữa ông C, bà H1 và bà P, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/5/2022 giữa bà P và bà T cùng đối với thửa đất số 286 đều vô hiệu; buộc bà P trả cho bà T số tiền tổng cộng là 611.518.255 đồng; buộc ông N1 trả cho ông Đỗ Kế T3 số tiền vay tổng cộng là 352.192.000 đồng; kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 286 từ bà T lại cho ông N1 khi có yêu cầu.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Vĩnh Long phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về chi phí thu thập chứng cứ là 9.226.460 đồng, do bà T và bà P phải chịu. Tuy nhiên, bà T đã nộp xong số tiền này nên bà P phải trả lại cho bà T số tiền là $\frac{1}{2} \times 9.226.460 \text{ đồng} = 4.613.230 \text{ đồng}$.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của bà T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/5/2022 giữa bà P và bà T; chấp nhận yêu cầu độc lập của bà N, ông B và ông N1 về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/5/2022 giữa bà P và bà T nên bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Do buộc bà P có trách nhiệm trả cho bà T tổng cộng số tiền là 611.518.255 đồng nên bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 20.000.000 đồng + 4% (611.518.255 đồng – 400.000.000 đồng) = 28.461.000 đồng.

Do chấp nhận yêu cầu độc lập của bà N, ông B và ông N1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/11/2020 giữa ông N1 và ông C đối với thửa đất số 286 nên ông C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Do chấp nhận yêu cầu độc lập, yêu cầu độc lập bổ sung của bà N; yêu cầu độc lập của ông B và ông N1 về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/4/2022 giữa ông C, bà H1 và bà P đối với thửa đất số 286 nên ông C, bà H1 và bà P phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Do buộc ông N1 trả cho ông Đỗ Kế T3 tổng cộng số tiền là 352.192.000 đồng nên ông N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 352.192.000 đồng x 5% = 17.610.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 và khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; khoản 1 và khoản 2 Điều 227; khoản 1 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 117, 119, 123, 124, 131, 357, 408, 463, 468, 469, 500, 501, 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 26, Điều 27 Luật đất đai năm 2024;

Căn cứ vào các Điều 12, 26 và Điều 27 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Lê Thị T; chấp nhận yêu cầu độc lập và yêu cầu độc lập bổ sung của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N; chấp nhận yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn B và ông Đỗ Kế T3, cụ thể tuyên:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/11/2020 giữa ông Nguyễn Văn N và ông Hồ Quốc C đối với thửa đất số 286 có diện tích 1.975,5m², tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/4/2022 giữa ông Hồ Quốc C, bà Nguyễn Ngọc H1 và bà Du Thị Kim P đối với thửa đất số 286 có diện tích 1.975,5m², tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/5/2022 giữa bà Du Thị Kim P và bà Lê Thị T đối với thửa đất số 286 có diện tích 1.975,5m², tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) vô hiệu.

Buộc bà Du Thị Kim P trả cho bà Lê Thị T tổng cộng số tiền là 611.518.255 (sáu trăm mười một triệu năm trăm mười tám nghìn hai trăm năm mươi lăm) đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn N1 trả cho ông Đỗ Kế T3 tổng cộng số tiền vay là 352.192.000 (ba trăm năm mươi hai triệu một trăm chín mươi hai nghìn) đồng, gồm số tiền gốc là 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng và số tiền lãi là 152.192.000 (một trăm năm mươi hai triệu một trăm chín mươi hai nghìn) đồng.

Ông Nguyễn Văn N1 được trọn quyền quản lý, sử dụng thửa đất số 286 có diện tích 1.975,5m², tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Bà Nguyễn Thị N, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Văn L, chị Nguyễn Thị Như Y được trọn quyền quản lý, sở hữu các tài sản trên thửa đất số 286 có diện tích 1.975,5m², tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long).

Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Lê Thị T đối với thửa đất số 286 có diện tích 1.975,5m², tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại xã P, huyện G, tỉnh Bến Tre (nay là xã P, tỉnh Vĩnh Long) lại cho ông Nguyễn Văn N1 khi có yêu cầu.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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.

(Có hồ sơ đo đạc kèm theo)

2. Về chi phí thu thập chứng cứ là 9.226.460 (chín triệu hai trăm hai mươi sáu nghìn bốn trăm sáu mươi) đồng, bà Lê Thị T và bà Du Thị Kim P phải nộp. Tuy nhiên, bà Lê Thị T đã nộp xong nên bà Du Thị Kim P phải có trách nhiệm trả lại bà Lê Thị T số tiền là 4.613.230 (bốn triệu sáu trăm mười ba nghìn hai trăm ba mươi) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng do bà Lê Thị T phải nộp nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003225 ngày 23/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Vĩnh Long). Bà Lê Thị T đã nộp xong án phí.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và không có giá ngạch là 28.561.000 (hai mươi tám triệu năm trăm sáu mươi một nghìn) đồng do bà Du Thị Kim P phải nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 400.000 (bốn trăm nghìn) đồng do ông Hồ Quốc C phải nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 100.000 (một trăm nghìn) đồng do bà Nguyễn Ngọc H1 phải nộp.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 17.610.000 (mười bảy triệu sáu trăm mười nghìn) đồng do ông Nguyễn Văn N1 phải nộp nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 450.000 (bốn trăm năm mươi nghìn) đồng (là $\frac{1}{2}$ số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Văn N1 và ông Nguyễn Văn B đã nộp) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005093, 0005092, 0005091 cùng ngày 16/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Vĩnh Long). Ông Nguyễn Văn N1 phải nộp án phí còn lại là 17.160.000 (mười bảy triệu một trăm sáu mươi nghìn) đồng.

Ông Nguyễn Văn B được nhận lại số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 450.000 (bốn trăm năm mươi nghìn) đồng (là $\frac{1}{2}$ số tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Văn N1 và ông Nguyễn Văn B đã nộp) theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005093, 0005092, 0005091 cùng ngày 16/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Vĩnh Long).

Ông Đỗ Kế T3 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí mà ông đã nộp là 5.000.000 (năm triệu) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010405 ngày 11/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 7 – Vĩnh Long).

4. Về quyền kháng cáo:

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này đề yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm. Đối với các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. Về thi hành án:

Quyết định này 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:

- Các đương sự;
- VKSND khu vực 7 – Vĩnh Long;
- THADS tỉnh Vĩnh Long;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Phương Yên