

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 271/2023/DS-ST
Ngày 26 tháng 7 năm 2023
V/v tranh chấp “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH, TỈNH TIỀN GIANG**

- Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Tiên.
- **Các Hội thẩm nhân dân:**

1. Ông Tạ Công Minh.
2. Ông Phùng Văn Long.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bé Thị Huệ - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Lan Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 306/2021/TLST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 90/2022/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 42/2023/QĐST-DS ngày 06/7/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

- 1/ Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm 1975.
Nơi cư trú: Ấp LT, xã LH, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.
- 2/ Nguyễn Thanh Th1, sinh năm 1988.
Nơi cư trú: Ấp LT, xã LH, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.
- 3/ Nguyễn Thị H, sinh năm 1969.
Nơi cư trú: Ấp LT, xã LH, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.
- 4/ Nguyễn Thị Kim O, sinh năm 1974.

Nơi cư trú: Ấp LT, xã LH, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

5/ Nguyễn Thị H1, sinh năm 1964

Nơi cư trú: Ấp LT, xã LH, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

6/ Nguyễn Thị N, sinh năm 1962.

Nơi cư trú: Ấp LT, xã LH, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

7/ Lê Thị L, sinh năm 1955.

Nơi cư trú: Ấp LT, xã LH, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

8/ Nguyễn Thị T, sinh năm 1964.

Nơi cư trú: Ấp LT, xã LH, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

9/ Nguyễn Thị Thanh Th2, sinh năm 1980.

Nơi cư trú: Ấp LT, xã LH, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

10/ Nguyễn Quốc V, sinh năm 1993

Nơi cư trú: Ấp LT, xã LH, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

11/ Nguyễn Thị Thư H2, sinh năm 1977.

Nơi cư trú: Ấp Giáp Nước, xã Phước Thạnh, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

(Chị Nguyễn Thị Thu Th là người đại diện hợp pháp của các anh/chị Th1, H, O, H1, N, L, T, Th2, V, Thư H2) Có mặt.

** Bị đơn:*

1/ Bà Bùi Thị S, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Nơi cư trú: Ấp LT, xã LH, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

2/ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1975 (có mặt).

Nơi cư trú: Ấp CX, xã TP, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

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

1/ Văn phòng Công chứng V (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Vĩnh Thạnh, xã Vĩnh Kim, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

2/ Ông Trần Thanh P – Công chứng viên Văn phòng công chứng Vĩnh Kim. (Xin vắng mặt).

3/ Lê Minh T, sinh năm 1979

Nơi cư trú: Ấp CX, xã TP, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của anh T: Lê Thị L, sinh năm 1975.

4/ Dương Văn H, sinh năm 1967 (Xin vắng mặt).

5/ Dương Hoàng Q, sinh năm 2011.

Nơi cư trú: Ấp LT, xã LH, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật của cháu Q là bà Bùi Thị S là mẹ ruột.

6/ Ngân hàng Nông nghiệp và P.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Toàn V.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Huỳnh Thanh H – Giám đốc.

(Quyết định số 2665/QĐ-NHNo-PC ngày 01/12/2022)

Ông H uỷ quyền lại cho ông Ngô Văn S – Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh thành phố Mỹ Tho – Phòng Giao dịch Khu công nghiệp Mỹ Tho. Giấy uỷ quyền số 61/NHNo.TPMT-TH ngày 30/3/2023 (Xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, bản tự khai bà Nguyễn Thị Thu Th và là người đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn khác trình bày:

Bà Bùi Thị S là người có nghĩa vụ trả nợ cho các anh chị theo các quyết định công nhận sự thoả thuận giữa các đương sự của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, cụ thể như sau:

- 1.1 Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 67/2021/QĐST – DS ngày 04/3/2021. Chị S trả cho chị Nguyễn Thị Thu Th số tiền 39.130.000 đồng.
- 1.2 Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 71/2021/QĐST – DS ngày 04/3/2021. Chị S trả cho anh Nguyễn Thanh Th1 số tiền 43.035.000 đồng.
- 1.3 Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 64/2021/QĐST – DS ngày 04/3/2021. Chị S trả cho chị Nguyễn Thị Thu H2 số tiền 25.500.000 đồng.
- 1.4 Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 62/2021/QĐST – DS ngày 04/3/2021. Chị S trả cho anh Nguyễn Quốc V số tiền 14.955.000 đồng.
- 1.5 Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 70/2021/QĐST – DS ngày 04/3/2021. Chị S trả cho chị Nguyễn Thị H số tiền 22.505.000 đồng.
- 1.6 Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 63/2021/QĐST – DS ngày 04/3/2021. Chị S trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 20.600.000 đồng.
- 1.7 Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số

61/2021/QĐST – DS ngày 04/3/2021. Chị S trả cho chị Nguyễn Thị H1 số tiền 25.955.000 đồng.

- 1.8 Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 66/2021/QĐST – DS ngày 04/3/2021. Chị S trả cho bà Lê Thị L số tiền 20.155.000 đồng.
- 1.9 Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 68/2021/QĐST – DS ngày 04/3/2021. Chị S trả cho chị Nguyễn Thị Thanh Th2 số tiền 39.100.000 đồng.
- 1.10 Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 65/2021/QĐST – DS ngày 04/3/2021. Chị S trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 10.700.000 đồng.
- 1.11 Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 69/2021/QĐST – DS ngày 04/3/2021. Chị S trả cho chị Nguyễn Thị Kim O số tiền 22.300.000 đồng.

Đến ngày 23/4/2021 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành ban hành các quyết định thi hành án theo yêu cầu đối với bà Bùi Thị S cho các đương sự nêu trên.

Theo các quyết định nêu trên thì bà Bùi Thị S phải thi hành tổng số tiền 338.768.875 đồng.

Theo kết quả xác minh đã xác định bà Bùi Thị S có đứng tên quyền sử dụng đất thửa đất số 4016, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.012,5m², loại đất cây lâu năm, tại Ấp LT, xã LH, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

Đến ngày 09/3/2021 bà Bùi Thị S đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị L. Việc chuyển nhượng được quyền sử dụng đất được thực hiện sau thời điểm quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật nhưng bà Sánh không dùng tiền chuyển nhượng để thi hành án, thời điểm tháng 5/2021 bà Sánh vẫn còn đứng tên quyền sử dụng đất nêu trên. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết vào ngày 11/02/2020 nhưng theo quy định tại khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013 quy định điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất có quy định: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính”.

Hiện tại qua xác minh của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành thể hiện bà Sánh không có tài sản nào khác để đảm bảo thi hành án và hiện nay bà Sánh vẫn còn quản lý, sử dụng thửa đất nêu trên. Nhận thấy hành vi chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Sánh và bà L là nhằm cố ý tẩu tán tài sản để không thực hiện nghĩa vụ thi hành án.

Để có cơ sở tiến hành kê biên, xử lý tài sản để đảm bảo việc thi hành án

theo quy định pháp luật, bảo đảm cho quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn. Nay các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 4016, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.012,5m² tại ấp Long Thới, xã Long Hưng, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang giữa bà Bùi Thị S và bà Nguyễn Thị L được ký kết tại Văn phòng Công chứng Vĩnh Kim ngày 11/02/2020.

* Bị đơn bà Bùi Thị S trình bày: Vào năm 2020 bà có bán phần đất do bà đứng tên cho bà Nguyễn Thị L thửa đất số 4016, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.012,5m² tại ấp Long Thới, xã Long Hưng, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang, công chứng tại Văn phòng Công chứng Vĩnh Kim ngày 11/02/2020. Giá trị chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, bà đã nhận đủ tiền. Số tiền đó bà dùng để trả Ngân hàng là 70.000.000 đồng để nhận giấy ra làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà L, phần còn lại trả cho các hội viên khác. Tại thời điểm chuyển nhượng đất cho bà L phần đất này không có tranh chấp, không kê biên để bảo đảm thi hành án và giao kết hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện. Hiện nay bà L đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của pháp luật, vì vậy bà L có toàn quyền quyết định bà không có ý kiến gì thêm và chấp nhận mọi giải quyết của Tòa án.

Tại biên bản lấy lời khai bà Sánh trình bày: Thực tế hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà L là hợp đồng giả cách của hợp đồng vay tài sản với số tiền 250.000.000 đồng, nhưng để làm tin thì bà và bà L đã làm hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời có thoả thuận miệng nếu sau 01 năm mà bà không trả tiền nợ 250.000.000 đồng và tiền hội thì bà L được quyền sang tên quyền sử dụng đất. Sau 13 tháng bà không trả được tiền nợ nên bà L đã tự thực hiện thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất sang bà L đứng tên. Hiện phần đất đã chuyển nhượng cho bà L thì gia đình bà sinh sống từ năm 2012 đến nay (gồm bà, chồng là Dương Văn Hồng, và con là Dương Hoàng Quân sinh sống). Đây là tài sản của cha mẹ bà cho riêng cá nhân bà, không L quan đến chồng bà.

* Bà Nguyễn Thị L trình bày: Vào năm 2020, bà có mua của bà Sánh phần đất diện tích 1.012,5m², hai bên lập hợp đồng có công chứng tại Văn phòng Công chứng Vĩnh Kim vào ngày 11/02/2020. Giá thoả thuận trên hợp đồng là 250.000.000 đồng. Thời điểm bà và bà Sánh lập hợp đồng thì giấy đất đang thế chấp ở Ngân hàng, bà đưa 70.000.000 đồng để bà Sánh lấy giấy đất ra thực hiện việc ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Vào ngày 22/01/2020 bà đưa thêm số tiền 180.000.000 đồng cho bà Sánh là đủ. Đồng thời bà Sánh thoả thuận giao nhà đất cho bà (Phía sau tờ biên nhận tiền có thể hiện việc thoả thuận). Tuy nhiên, phía bà Sánh có khó khăn về chỗ ở nên có xin bà cho bà Sánh ở nhờ lại căn nhà trên đất thời hạn 01 năm sẽ dọn đi, bà đã đồng ý. Khi hết thời hạn 01 năm bà làm thủ tục sang tên nhưng do tình hình dịch bệnh Covid kéo dài nên bà vẫn cho bà Sánh ở lại trên đất. Đến năm 2021 bà đã lập hồ sơ để nộp lệ phí trước bạ và được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định.

Vào thời điểm bà nhận chuyển nhượng phần đất này không tranh chấp, không kê biên để đảm bảo thi hành án và giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, trước khi công chứng chuyển nhượng thì giấy đất của bà Sánh đang thế chấp trong Ngân hàng, vì vậy bà phải giao trước số tiền 70.000.000 đồng để thanh toán cho Ngân hàng mới được lấy giấy đất ra để công chứng.

Vì vậy, bà có yêu cầu phản tố là yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà được đứng tên là hợp pháp. Yêu cầu bà Sánh thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao nhà và đất cho bà. Nếu hợp đồng bị huỷ thì bà yêu cầu bà Sánh ngoài việc phải trả cho bà số tiền 250.000.000 đồng, bà Sánh còn phải bồi thường số tiền chênh lệch giá đất giữa thời điểm chuyển nhượng và thời điểm hiện nay, cùng với lệ phí chuyển nhượng là 7.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn chị Nguyễn Thị L vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, yêu cầu rút lại yêu cầu phản tố và đề nghị Toà án giải quyết theo qui định.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử từ khi thụ lý đến phiên tòa sơ thẩm đã thực hiện đúng qui định pháp luật tố tụng dân sự. Các đương sự bị đơn bà Bùi Thị S đã không thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Các nguyên đơn là những người được thi hành án đối với người phải thi hành án là bị đơn bà Bùi Thị S theo các quyết định công nhận sự thoả thuận giữa các đương sự ngày 04/3/2021 đã có hiệu lực pháp luật của Toà án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang. Trong quá trình cơ quan thi hành án thực hiện các thủ tục xác minh điều kiện thi hành án của bà Sánh có kết quả là bà Sánh có quyền sử dụng đất tại ấp Long Thới, xã Long Hưng, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang nhưng bà Sánh đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L nên các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên để các nguyên đơn được thi hành án. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân huyện Châu Thành theo qui định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Bị đơn bà Bùi Thị S và những người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan vắng mặt. Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Các nguyên đơn là người được thi hành án theo các quyết định số 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71/2021/QĐST-DS ngày 04/3/2021 của Toà án nhân dân huyện Châu Thành đã có hiệu lực pháp luật; người phải thi hành án là bị đơn bà Bùi Thị S. Trong quá trình thực hiện thủ tục thi hành án, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành xác minh và có kết quả bà Bùi Thị S có đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 4016, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.012,5m², loại đất cây lâu năm, tại ấp Long Thới, xã Long Hưng, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00116 ngày 01/9/2016. Tuy nhiên, ngày 11/02/2020, bà Bùi Thị S và bà Nguyễn Thị L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên. Đến ngày 09/3/2021 bà L thực hiện thủ tục đứng tên và được ghi nhận ở trang số 3 của giấy chứng nhận. Các nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 11/02/2020 tại Văn phòng Công chứng Vĩnh Kim được ký giữa bà Bùi Thị S với và Nguyễn Thị L đối với thửa đất số 4016, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.012,5m² tại ấp Long Thới, xã Long Hưng, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang để các nguyên đơn được thi hành án.

[2.2] Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 4016, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.012,5m² tại ấp Long Thới, xã Long Hưng, huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 278, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/02/2020 tại Văn phòng công chứng Vĩnh Kim được ký giữa bà Bùi Thị S và bà Nguyễn Thị L. Bà L thực hiện thủ tục đứng tên quyền sử dụng thửa đất trên được điều chỉnh cập nhật vào trang số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00116 vào ngày 09/3/2021.

[2.3] Bà Sánh trình bày vào năm 2020 bà vay của bà L số tiền 250.000.000 đồng, để làm tin bà L yêu cầu bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất và thoả thuận thời hạn sau một năm nếu bà Sánh không trả tiền thì bà L được làm thủ tục sang tên. Còn bà L trình bày bà nhận chuyển nhượng đất này là hoàn toàn hợp pháp, thời điểm này đất không tranh chấp, không bị cưỡng chế kê biên để thi hành án. Qua xem xét, việc thoả thuận và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nêu trên thực tế các bên không thực hiện đúng các thoả thuận trong hợp đồng như bên chuyển nhượng chưa giao nhà đất cho bên nhận chuyển nhượng. Mặc dù, bà Sánh có cam kết xin ở tạm cho đến khi tìm được chỗ ở thời hạn là 01 năm, nếu bà L có nhu cầu lấy lại thì bà tự nguyện di dời và không có ý kiến. Còn bà L cho rằng bà chưa làm thủ tục sang tên ngay sau khi hai bên ký hợp đồng vì thời gian đó vì

hoàn cảnh gia đình nên chưa làm thủ tục. Nhưng nay Toà án xét xử phải huỷ hợp đồng giữa bà với bà Sánh thì bà cũng đồng ý, bà rút yêu cầu phản tố.

[2.4] Mặc dù bà L cho rằng việc mua bán là hợp pháp nhưng theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và thực tế thì bà Sánh vẫn đang quản lý và sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Giá trị chuyển nhượng cả nhà và đất với số tiền 250.000.000 đồng là thấp hơn so với giá trị thực của tài sản tại thời điểm hai bên chuyển nhượng theo biên bản định giá của Hội đồng định giá do Toà án thành lập thì tài sản có giá trị khoảng hơn 600.000.000 đồng. Bà Sánh trình bày bà vay của bà L, thoả thuận miệng là thời hạn 01 năm nếu bà không trả thì bà L có quyền làm thủ tục sang tên. Điều này phù hợp với việc bà L thực hiện thủ tục sang tên cho bà là sau 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng. Do đó, có cơ sở xác định lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà Sánh là giao dịch giả tạo nhằm che giấu giao dịch khác là giao dịch vay tài sản. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà Sánh là vô hiệu. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 hậu quả của 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 xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà Sánh đã nhận số tiền 250.000.000 đồng khi chuyển nhượng nên có nghĩa vụ trả lại cho bà L. Bà L đã nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00116 ngày 01/9/2016 nên bà L có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Sánh.

[2.5] Về lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có cơ sở xác định cả bà L và bà Sánh đều có lỗi như nhau. Về tiền lãi vay số tiền 250.000.000 đồng bà Sánh chưa trả cho bà L, nên bà Sánh còn phải trả cho bà L theo mức lãi suất 0.83%/tháng, thời gian tính từ ngày ký hợp đồng 11/02/2020 đã giao số tiền 250.000.000 đồng đến ngày xét xử sơ thẩm là 26/7/2023, thời gian là 31 tháng. Thành tiền 64.325.000 đồng. Ngoài ra bà Sánh phải trả lại cho bà L số tiền lệ phí mà bà L chi trả khi thực hiện cấp giấy là tiền thuế với tổng số tiền 6.250.000 đồng. Tổng cộng bà Sánh có nghĩa vụ trả cho bà L số tiền 320.575.000 đồng.

[2.6] Bị đơn bà Nguyễn Thị L có yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bà Sánh thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao nhà và đất cho bà. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự phù hợp với qui định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ vào Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị L.

[2.7] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và bà Sánh là vô hiệu, nhưng bà L đã được cơ quan có thẩm quyền cập nhật vào trang 3 giấy chứng nhận nên quyền sử dụng đất nên bà L và bà Sánh có nghĩa vụ L hệ với cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh lại trang số 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CS00116 ngày 01/9/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Bùi Thị S.

[2.8] Đối với hợp đồng tín dụng giữa được ký giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Khu công nghiệp Mỹ Tho, Tiền Giang (gọi tắt là Ngân hàng) với bên vay là bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Minh Tâm theo Hợp đồng tín dụng số 6911-LAV-202100782 ngày 18/11/2021. Tại Văn bản số 07/NHNoMT-PGD KCN MT ngày 07/4/2023 của Ngân hàng có ý kiến: Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L với bà Sánh. Bà L có vay vốn tại Ngân hàng và giao giữ hộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00116 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 01/9/2016 (đã cập nhật thay đổi pháp lý trang 4 ngày 09/3/2021). Qua trao đổi thì bà L có đề nghị được duy trì dư nợ và cam kết sẽ thanh toán đầy đủ cho Ngân hàng. Xét đề nghị hợp lý nên ngân hàng đã đồng ý. Vì vậy, Ngân hàng không có yêu cầu gì và không cử người tham gia tố tụng trong vụ án.

[2.9] Xét thấy, theo hợp đồng tín dụng nêu trên tại Điều 3: Bảo đảm thực hiện nghĩa vụ: Không có bảo đảm bằng tài sản (giữ hộ tài sản theo Nghị định số 55/2015/NĐ-CP). Khách hàng giao cho Ngân hàng giữ hộ GCNQSDĐ số CS00116 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 01/9/2016). Như vậy, quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên không phải là tài sản bảo đảm cho khoản vay của bà L, hiện tại Ngân hàng đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên nên Ngân hàng phải trả lại cho bà L để điều chỉnh. Giữa Ngân hàng và bà L nếu có phát sinh tranh chấp hợp đồng tín dụng trên thì các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[3] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có quan điểm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo qui định Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[4.1] Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Bị đơn bà L và bà Sánh phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng.

[4.2] Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị L nên bà L được trả lại tiền tạm ứng án phí đã đóng.

[5] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên chi phí tố tụng phía bị đơn phải có trách nhiệm trả lại cho các nguyên đơn số tiền 5.590.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, 147, 227, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 124, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 3 Điều 167, 168, khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai 2013;
- Căn cứ 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu Th, Nguyễn Thanh Th1, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Kim O, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị N, Lê Thị L, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Thanh Th2, Nguyễn Quốc V, Nguyễn Thị Thư H2.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 278, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/02/2020 tại Văn phòng công chứng Vĩnh Kim được ký giữa bà Bùi Thị S và bà Nguyễn Thị L là vô hiệu.

- Buộc bà Bùi Thị S trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền 320.575.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu, năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Trống đó: số tiền gốc 250.000.000 đồng, tiền lãi 64.325.000 đồng. Tiền phí 6.250.000 đồng.

- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Khu công nghiệp Mỹ Tho, Tiền Giang trả lại bản chính giấy chứng quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00116 ngày 01/9/2016 cho bà Nguyễn Thị L để bà L và bà Sánh L hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng qui định.

Các đương sự có nghĩa vụ thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà được đứng tên quyền sử dụng đất. Yêu cầu bà Sánh thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao nhà và đất cho bà.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu Th, Nguyễn Thanh Th1, Nguyễn Thị H, Nguyễn Thị Kim O, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Thị N, Lê Thị L, Nguyễn Thị T, Nguyễn Thị Thanh Th2, Nguyễn Quốc V, Nguyễn Thị Thư H2 không phải chịu án phí nên được trả lại tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai số 0003562 ngày 15/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Bị đơn bà Bùi Thị S phải chịu 16.029.000 đồng.

3.3. Bà Nguyễn Thị L được trả lại số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0003816 ngày 29/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Tiền Giang.

4. Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Sánh và bà L có nghĩa vụ L đới trả lại cho các nguyên đơn số tiền 5.590.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thực hiện theo nội dung quyết định này thì phải chịu tiền lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử lại theo trình tự phúc thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Châu Thành, TG
- Các đương sự,
- Lưu hồ sơ .

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

Nguyễn Thị Mỹ Tiên

CÁC THÀNH VIÊN HĐXX

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Mỹ Tiên

