

Bản án số: 09/2024/DS-ST

Ngày: 23/01/2024.

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ VINH LONG, TỈNH VINH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Phạm Văn Tư**.
2. Ông **Nguyễn Tấn Tài**.

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lê Kim Dung** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Vinh Long, tỉnh Vinh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vinh Long, tỉnh Vinh Long tham gia phiên tòa: Bà **Phạm Thủy Tiên** - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Vinh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 153/2022/TLST-DS, ngày 13 tháng 10 năm 2022 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* và *yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 219/2023/QĐXX-ST, ngày 11/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 621/2023/QĐST-DS ngày 29/12/2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà **Lê Thị H**, sinh năm 1964; địa chỉ: Số A, khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vinh Long.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Quyết Q**, sinh năm 1990; địa chỉ: Số B, đường P, phường D, thành phố V, tỉnh Vinh Long (*có mặt*).

*** Bị đơn:** Ông **Tô Minh Đ**, sinh năm 1978; địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện M, tỉnh Vinh Long (*vắng mặt*).

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

- Nguyễn Quốc Anh P, sinh năm 1988; địa chỉ: Số C, khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vinh Long (*có mặt*).

- Lê Quốc Anh T, sinh năm 1994; địa chỉ: Số A, khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vinh Long (*có mặt*).

- **Ngân hàng thương mại cổ phần Á**; địa chỉ trụ sở: Số D, N, phường E, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông **Từ Tiến P1**, chức vụ: Tổng giám đốc.

Ông **Từ Tiến P1** ủy quyền cho ông **Lê Thanh H1**, chức vụ: Giám đốc phòng quản lý nợ tham gia tố tụng (*xin vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 05/9/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/7/2023, bản khai ý kiến của nguyên đơn cùng lời trình bày của nguyên đơn do người đại diện ủy quyền trình bày:

Phần đất đang tranh chấp thửa số 111, tờ bản đồ số 9, diện tích 415m² (trong đó có 133,1m² đất ở đô thị) tọa lạc tại khóm T (trước đây là ấp T), phường T, thành phố V có nguồn gốc của bà Lê Thị H được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 939130 ngày 16/7/2015. Trên đất có ngôi mộ của chồng bà H và ngôi nhà cấp 4 gắn số 103, T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long do bà H và con gái là Lê Quốc Anh T sinh sống đến nay.

Vào khoảng thời gian tháng 10 năm 2017, con gái của bà H là Nguyễn Quốc Anh P (*chị của T*) sinh sống ở phường T, thành phố V đến nhà nói với bà H đi làm thủ tục nhận tiền trợ cấp nên bà H và P đến văn phòng công chứng để ký tên vào văn bản lập sẵn, do bà H bị khuyết tật chỉ biết ký tên và viết tên họ nên bà nghĩ rằng ký thủ tục ủy quyền cho P làm thủ tục và nhận tiền trợ cấp khuyết tật. Sau khi ký thủ tục xong bà H cũng không biết gì về việc P vay tiền thế chấp quyền sử dụng đất của bà H cho ông Tô Minh Đ, thời gian gần đây P nói cho bà H biết sự việc thế chấp quyền sử dụng đất của bà H cho ông Đ và bị sang tên. Ngoài ra, ông Tô Minh Đ đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất thửa 111, tờ bản đồ số 9 để vay tiền tại ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh V. Vì vậy, bà Lê Thị H khởi kiện bổ sung yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05994 xác lập ngày 06/10/2017 giữa bà Lê Thị H với ông Tô Minh Đ và vô hiệu hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất giữa ông Tô Minh Đ với Ngân hàng TMCP Á (*Tài sản thế chấp gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX939130 số vào sổ cấp GCN: CH05550 ngày 16/7/2015 hiện đang thế chấp tại ngân hàng TMCP Á – Chi nhánh V*) và đề nghị Tòa án công nhận quyền sử dụng đất lại cho bà H theo trích đo bản đồ địa chính khu đất do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V đo vẽ ngày 02/02/2023 cho cá nhân bà Lê Thị H. Hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng giữa ông Tô Minh Đ và Nguyễn Quốc Anh P như thế nào thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Tô Minh Đ: Đã được Tòa án tiến hành tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án và thông báo thụ lý bổ sung, nhưng hết thời hạn theo thông báo, bị đơn không cung cấp văn bản thể hiện ý kiến yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc yêu cầu đối với các đương sự trong vụ án.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

* **Bà Nguyễn Quốc Anh P trình bày:** Trước đây vào khoảng năm 2017, bà có thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 111, tờ bản đồ số 9, diện tích

415m² tọa lạc tại T, T, thành phố V của Lê Thị H cho ông Tô Minh Đ để vay số tiền 70.000.000 đồng (*bảy mươi triệu đồng*) để xoay sở làm ăn. Khi làm thủ tục vay ông Đ yêu cầu phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H để làm tin đảm bảo sau này thu hồi khoản nợ vay nên bà chở bà H đến văn phòng công chứng như nguyên đơn vừa trình bày nêu trên. Bà xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông Đ là giả tạo để bà vay tiền, thực tế bà đã nhận tiền vay 70.000.000 đồng (*bảy mươi triệu đồng*) nhưng sau đó tìm ông Đ để trả tiền nhưng không liên lạc được.

*** Bà Lê Quốc Anh T trình bày:** Từ trước đến nay bà là người trực tiếp nuôi mẹ là bà Lê Thị H do bà H bị câm điếc bẩm sinh. Thường ngày bà T đi làm và về nhà nấu cơm lo cho bà H. Việc bà Nguyễn Quốc Anh P với bà Lê Thị H đến phòng công chứng ký tên vay tiền như thế nào thì bà không biết. Sau này mới biết bà H ký tên để cho Nguyễn Quốc A P vay tiền của ông Tô Minh Đ.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T thống nhất không có ý kiến yêu cầu gì.

*** Ngân hàng thương mại cổ phần Á (viết tắt là Ngân hàng Á):** Sau khi nhận được thông báo thụ lý vụ án (*bổ sung*) của Tòa án, Ngân hàng Á có văn bản gửi đến Tòa án với nội dung xác nhận ngày 02/11/2017, ông Tô Minh Đ có thể chấp quyền sử dụng đất thửa số 111, tờ bản đồ số 9, diện tích 415m² tọa lạc tại T, T, thành phố V để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay tại Ngân hàng Á chi nhánh V. Đến ngày 16/8/2023, bên vay đã trả một phần nợ vay và Ngân hàng Á thực hiện giải chấp tài sản thế chấp nêu trên đã giao trả lại quyền sử dụng đất cho ông Tô Minh Đ và lập phiếu yêu cầu xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đề ngày 16/8/2023 có chữ ký của bên bảo đảm Tô Minh Đ và bên nhận bảo đảm Ngân hàng Á chi nhánh V ký tên và đóng dấu. Vì vậy, Ngân hàng Á xác định đối tượng tranh chấp trong vụ án không còn liên quan đến quyền và nghĩa vụ của Ngân hàng Á nên đề nghị không tham gia tố tụng hoặc đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt Ngân hàng Á. Ngoài ra Ngân hàng Á chi nhánh V1 chứng cứ là phiếu yêu cầu xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đề ngày 16/8/2023 (bản photocopy có đóng mộc đỏ của Ngân hàng Á chi nhánh V).

*** Ngày 14/12/2022,** Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V tiến hành khảo sát đo đạc phần đất đang tranh chấp thửa số 111, tờ bản đồ số 9. Kết quả theo sự xác định ranh đất của nguyên đơn gồm các mốc 1,2,3,4,5,1 có diện tích 408,3m² kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V đo vẽ ngày 02/02/2023.

Tòa án đã triệu tập họp lệ nhiều lần các đương sự để tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn cố tình vắng mặt không tham gia, không có văn bản trình bày ý kiến; ngân hàng TMCP Á có văn bản xin vắng mặt không tham gia tố tụng nên Tòa án lập biên bản hoãn phiên hòa giải, biên bản không tiến hành được phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải có sự chứng kiến của các đương sự có mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Toà án: Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05994 giữa bà Lê Thị H và ông Tô Minh Đ xác lập ngày 06/10/2017 tại Văn phòng C; xin rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà H đòi vô hiệu hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất giữa ông Tô Minh Đ với Ngân hàng TMCP Á theo hợp đồng thế chấp QSDĐ số VIL.BDDN.333.011117 ngày 02/11/2017, lý do hiện tại ông Đ đã trả khoản vay cho ngân hàng và Ngân hàng Á đã giải chấp tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất thửa 111, tờ bản đồ số 9 (thửa đất tranh chấp). Ngoài ra không cung cấp chứng cứ nào mới.

Bị đơn vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Quốc Anh P và Nguyễn Quốc Anh T1 không có yêu cầu độc lập, cùng với ý kiến của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, thủ tục tố tụng và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử vụ án:

Về tố tụng: Vụ án thụ lý đúng thẩm quyền loại việc được quy định tại Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng về việc Thông báo thụ lý vụ án cho đương sự, thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ và hòa giải. Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng, tuân thủ đúng các bước thu thập chứng cứ và cấp tổng đạt văn bản tố tụng; Hội đồng xét xử đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự và thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Quá trình kiểm sát xét xử tại phiên tòa Hội đồng xét xử tiến hành các bước tố tụng đúng quy định và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đúng thời hạn theo quy định tại Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thẩm phán đưa vụ án ra xét xử quá thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự; Thư ký thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét lời trình bày của đại diện nguyên đơn phù hợp chứng cứ có trong hồ sơ nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận, hậu quả pháp lý do các đương sự không yêu cầu nên không đặt ra xem xét giải quyết; việc nguyên đơn rút lại yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Tô Minh Đ với Ngân hàng Á là tự nguyện.

Bởi các lẽ trên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 227, Điều 228, Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Quốc hội; Áp dụng các Điều 116, 117, 122, 123, 124, 131, 500 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự; các Điều 95, 100, 167, 188 và Điều 203 của Luật đất đai. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 111, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại khóm T, phường T, thành phố V giữa bà Lê Thị H và ông Tô Minh Đ xác lập ngày 06/10/2017 tại Văn phòng C .

Công nhận Quyền sử dụng đất thửa 111, tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại khóm T, phường T, thành phố V cho nguyên đơn bà Lê Thị H (*Vị trí hình thể, diện tích thửa đất theo trích đo bản đồ địa chính khu đất do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V đo vẽ ngày 02/02/2023*). Bà Lê Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất xác lập theo bản án của Tòa án đối với thửa đất thửa 111, tờ bản đồ số 9 nêu trên.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Tô Minh Đ với Ngân hàng Á.

Dành cho ông Tô Minh Đ được quyền khởi kiện bà P đòi bồi thường thiệt hại do vô hiệu hợp đồng.

Buộc ông Đ chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn. Đây là vụ án có quan hệ pháp luật về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu vô hiệu văn bản công chứng*”; các đương sự tham gia tố tụng đảm bảo năng lực pháp luật tố tụng dân sự và năng lực hành vi tố tụng dân sự. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền loại việc của Tòa án thụ lý giải quyết theo quy định tại các Điều 26, 35, 39, 69 và Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tài sản tranh chấp tại thành phố V nên thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

- Ngân hàng TMCP Á có đơn xin vắng mặt; bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ dự phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất ngờ và trở ngại khách quan. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

- Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Sau khi xem xét đơn khởi kiện, bản khai ý kiến của nguyên đơn; lời trình bày của các đương sự; xem xét đánh giá chứng cứ do đương sự cung cấp và chứng cứ Tòa án thu thập; quan điểm của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử xét thấy, thửa đất 111, tờ bản đồ số 9 (*đang tranh chấp*) tọa lạc tại khóm T, phường T, thành phố V có nguồn gốc của bà Lê Thị H được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX939130 số vào sổ cấp GCN: CH05550 ngày 16/7/2015, trên đất có ngôi nhà cấp 4 do bà H và con là Lê Quốc Anh T đang sinh sống. Đây là tài sản hợp pháp của nguyên đơn.

+ Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05994 giữa bà Lê Thị H và Tô Minh Đ xác lập ngày 06/10/2017 được Văn phòng C chứng thực. Về hình thức của hợp đồng thể hiện đối tượng giao dịch là thửa đất 111, tờ bản đồ số 9, chủ thể

tham gia giao kết ghi trong hợp đồng là bà Lê Thị H và ông Tô Minh Đ được Văn phòng công chứng Tạ Thị T2 soạn thảo đúng quy định của pháp luật; về nội dung qua trình bày của nguyên đơn do bà H bị cầm điếu bẩm sinh, khi bà P (*con bà H*) đến nhà nói chuyện (ra dấu) kêu đến phòng công chứng ký giấy tờ để hưởng chế độ trợ cấp, tin lời của bà P nên bà H đã ký tên vào văn bản tại phòng công chứng mà không cần xem lại nội dung; quá trình tiến hành tố tụng, bị đơn không dự hòa giải trình bày ý kiến, không có văn bản phản bác yêu cầu của nguyên đơn. Từ đó cho thấy trình bày của nguyên đơn do người đại diện, bà T, bà P là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Lê Thị H và ông Tô Minh Đ ký kết ngày 06/10/2017 không có sự tự nguyện của bà H, không thể hiện sự bàn bạc chuyển nhượng tài sản. Hơn nữa giá trị hợp đồng chuyển nhượng trong hợp đồng 70.000.000 đồng thấp hơn giá trị thực tế gấp 13 lần so với giá trị tài sản được thẩm định tại ngân hàng để ông Đ thế chấp quyền sử dụng thửa đất này, mặt khác từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay bà H và bà T vẫn sinh sống trong ngôi nhà trên đất (*không có sự bàn giao tài sản cho ông Đ*); quá trình Tòa án giải quyết vụ án bị đơn cố tình vắng mặt, Tòa án đã thông báo kết quả công khai chứng cứ kèm theo tài liệu chứng cứ nguyên đơn giao nộp nhưng bị đơn không có ý kiến phản bác. Vì vậy, Hội đồng xét xử công nhận lời trình bày của nguyên đơn, những tình tiết chứng cứ của nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập là sự thật theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên có căn cứ cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05994 giữa bà Lê Thị H và ông Tô Minh Đ xác lập ngày 06/10/2017 được Văn phòng C không thể hiện ý chí tự nguyện của bên chuyển nhượng và các bên chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ giao kết trong hợp đồng (*Không có sự thanh toán giá trị hợp đồng và không có sự bàn giao tài sản*) mà hợp đồng này ký kết nhằm che đậy cho giao dịch hợp đồng vay theo thỏa thuận miệng giữa bà Nguyễn Quốc A P với ông Tô Minh Đ. Do đó, hợp đồng này là giả tạo vô hiệu ngay khi ký xác lập ngày 06/10/2017, việc bà P nhận số tiền 70.000.000 đồng vay của ông Đ là có thật do giao kết hợp đồng vay.

Do sau khi ký kết hợp đồng, ông Đ không thông báo cho bà H biết mà chủ động hoàn tất nghĩa vụ tài chính (*nộp thuế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật*) và đăng chính trang 03 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H được chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V xác nhận ghi chú ngày 26/10/2017 đúng trình tự của Luật đất đai nên không thuộc trường hợp hủy hồ sơ thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ, mà vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nêu trên để công nhận quyền sử dụng đất thửa số 111, tờ bản đồ số 9 (*tranh chấp như nêu trên*) cho bà Lê Thị H, bà H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất xác lập theo bản án của Tòa án.

Theo quy định của pháp luật khi vô hiệu hợp đồng không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu sẽ phải bồi thường thiệt hại (*nếu có đương sự trong vụ án yêu cầu*). Tuy nhiên, trong quá trình tiến hành tố tụng, Tòa án đã gửi thông báo yêu cầu bị đơn nộp văn bản nêu ý kiến yêu cầu xử lý hậu quả do vô hiệu hợp đồng nhưng ông Đ không gửi văn bản phản hồi, không có văn bản yêu cầu xử lý hậu quả do vô hiệu hợp đồng, không thể hiện ý chí yêu cầu xử lý số tiền ông Đ giao cho bà P 70.000.000

đồng. Do đó, căn cứ Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết hậu quả pháp lý do vô hiệu hợp đồng trong vụ án này nên Hội đồng xét xử không thể buộc bà P trả cho ông Đ số tiền nêu trên, đồng thời để đảm bảo quyền lợi cho các đương sự, Hội đồng xét xử dành cho ông Đ được quyền khởi kiện bằng vụ án dân sự khác khi đó ông Đ sẽ yêu cầu đối với bà P về số tiền vay 70.000.000 đồng và yêu cầu xử lý hậu quả do vô hiệu hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có).

Theo tư liệu địa chính thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 111, tờ bản đồ số 9 trước đây bà H được cấp tổng diện tích 415m² (*trong đó có 133,1m² đất ở đô thị*). Tuy nhiên khi tiến hành khảo sát đo đạc, nguyên đơn chỉ ranh chưa hết so với ranh đất được cấp nên theo kết quả đo đạc diện tích 408,3m², phần chưa chỉ hết ranh bà H vẫn sử dụng giáp đường công cộng. Vì vậy, công nhận cho bà H diện tích đất có hình thể, vị trí theo kết quả đo đạc kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V đo vẽ ngày 02/02/2023.

+ Đối với việc nguyên đơn rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung đòi vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Tô Minh Đ với Ngân hàng Á là tự nguyện. Vì vậy, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

+ Đối với phiếu yêu cầu xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đề ngày 16/8/2023 do Ngân hàng Á giao nộp cho Tòa án thể hiện đối tượng đăng ký đảm bảo thực hiện hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất giữa ông Tô Minh Đ với Ngân hàng TMCP Á theo hợp đồng thế chấp QSDĐ số VIL.BDDN.333.011117 ngày 02/11/2017 không còn. Tuy, ông Tô Minh Đ chưa đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp. Vì vậy, khi Tòa án phát hành bản án sẽ đính kèm phiếu yêu cầu xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đề ngày 16/8/2023 để nguyên đơn thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Từ những phân tích trên. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05994 giữa bà Lê Thị H và ông Tô Minh Đ xác lập ngày 06/10/2017 tại Văn phòng C.

+ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn đòi vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Tô Minh Đ với Ngân hàng Á. Nguyên đơn có quyền khởi kiện lại vụ kiện dân sự khác nếu có yêu cầu.

Công nhận Quyền sử dụng đất thửa 111, tờ bản đồ số 9, diện tích 408,3m² (*trong đó có 133,1 m² đất ở đô thị, còn lại là đất cây lâu năm*) tọa lạc tại khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho nguyên đơn bà Lê Thị H (*vị trí hình thể, diện tích thửa đất theo trích đo bản đồ địa chính khu đất do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V đo vẽ ngày 02/02/2023*). Bà Lê Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất xác lập theo bản án của Tòa án đối với thửa đất 111, tờ bản đồ số 9 nêu trên.

- Dành riêng cho ông Tô Minh Đ được quyền khởi kiện bà P số tiền 70.000.000 đồng và yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý do vô hiệu hợp đồng liên quan đến thửa đất 111, tờ bản đồ số 9 (nếu có yêu cầu).

[3]. Chi phí tố tụng: Quá trình tiến hành tố tụng, Nguyên đơn đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 2.450.000 đồng phục vụ cho việc khảo sát đo đạc, định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ. Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu khoản chi phí này trả lại cho nguyên đơn.

[4]. Về án phí: Ông Đ phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; nguyên đơn khi khởi kiện thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí nên không xử lý tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 157, 165, 217, 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Quốc hội;

Áp dụng các Điều 116, 117, 122, 123, 124, 131, 500 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự; các Điều 95, 100, 167, 188 và Điều 203 của Luật đất đai.

Tuyên xử:

1. Về nội dung:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

+ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn đòi vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số VIL.BĐDN.333.011117 ngày 02/11/2017 giữa ông Tô Minh Đ với Ngân hàng TMCP Á. Nguyên đơn có quyền khởi kiện lại vụ kiện dân sự khác nếu có yêu cầu.

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05994 giữa bà Lê Thị H và ông Tô Minh Đ xác lập ngày 06/10/2017 tại Văn phòng C.

Công nhận quyền sử dụng đất thửa 111, tờ bản đồ số 9, diện tích 408,3m² (trong đó có 133,1m² đất ở đô thị, còn lại là đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại khóm T, phường T, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long cho bà Lê Thị H (vị trí hình thể, diện tích thửa đất theo trích đo bản đồ địa chính khu đất do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V đo vẽ ngày 02/02/2023). Kèm theo bản án có trích đo bản đồ địa chính khu đất do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V đo vẽ ngày 02/02/2023 và phiếu yêu cầu xóa đăng ký biện pháp bảo đảm bằng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đề ngày 16/8/2023.

Bà Lê Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất xác lập theo bản án của Tòa án đối với thửa đất 111, tờ bản đồ số 9 nêu trên.

- Dành riêng cho ông Tô Minh Đ được quyền khởi kiện bà P số tiền 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng) tiền vay và yêu cầu giải quyết hậu quả pháp

lý do vô hiệu hợp đồng liên quan đến thửa đất 111, tờ bản đồ số 9 theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Tô Minh Đ trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.450.000 đồng (*hai triệu, bốn trăm năm mươi ngàn đồng*) chi phí khảo sát đo đạc, định giá tài sản và xem xét thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

3. Về án phí: Buộc bị đơn Tô Minh Đ nộp 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Quyền kháng cáo: Báo cho nguyên đơn và bà T, bà P biết được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (*mười lăm*) ngày tuyên án. Riêng bị đơn và Ngân hàng TMCP Á được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ, để xin Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh VL;
- VKSND cùng cấp;
- THADS cùng cấp;
- Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai TPVL;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Quốc Tuấn