TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ NAM ĐỊNH
TỈNH NAM ĐỊNH

Bản án số: 29/2025/DS-ST
Ngày: 13-6-2025
V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tranh chấp nghĩa vụ hoàn lại.

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ NAM ĐỊNH, TỈNH NAM ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Mai Thị Thu Hiền

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trịnh Thị Lan

2. Ông Nguyễn Văn Công

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thu Thủy - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nam Định tham gia phiên tòa: Ông Trần Văn Quân – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2024/TLST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tranh chấp nghĩa vụ hoàn lại" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 16/2025/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 09/2025/QĐST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1989; số CCCD: 035189007xxx; địa chỉ đăng ký thường trú: Tổ dân phố D, phường X, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố Vị Dương, phường Mỹ Xá, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (có mặt).

- *Bị đơn*: Anh Trần Xuân M, sinh ngày 01-7-1991; số CCCD: 036091023xxx; địa chỉ cư trú: Số 167 đường M, phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (có mặt).

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

+ Ngân hàng thương mại cổ phần V.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 89 đường H, phường H, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D – chức vụ: Chủ tích Hội đồng quản trị Ngân hàng thương mại cổ phần V.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Triệu Thị H, chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ (có đơn xin vắng mặt).

+ Chị Đoàn Thị Thu T1, sinh năm 1990; Địa chỉ đăng ký thường trú: Số 167 đường M, phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (vắng mặt)

+ Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1951; Số CCCD: 03505100xxxx; Địa chỉ đăng ký thường trú: Tổ dân phố D, phường X, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Địa chỉ cư trú: Tổ dân phố D, phường X, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1989; số CCCD: 035189007xxx; địa chỉ đăng ký thường trú: Tổ dân phố D, phường X, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố D, phường X, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (có mặt).

+ Bà Đinh Thị N, sinh năm 1957; CCCD: 035157001047; Địa chỉ đăng ký thường trú: Tổ dân phố D, phường X, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Địa chỉ cư trú: Tổ dân phố D, phường X, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

Chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1989; số CCCD: 035189007xxx; địa chỉ đăng ký thường trú: Tổ dân phố D, phường X, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố D, phường X, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (có mặt).

- *Người làm chứng*: Anh Vũ Văn T2, sinh năm 1987; số CCCD: 036087009xxx; Địa chỉ cư trú: Số 15/467 đường Đ, phường B, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện đề ngày 18-10-2024, tại bản tự khai ngày 03-11-2024 và trong quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn là chị Nguyễn Thị T trình bày:

Tháng 12-2023, chị và anh Trần Xuân M thỏa thuận với nhau về việc anh M chuyển nhượng quyền sử dụng và căn nhà trên thửa đất số 89, tờ bản đồ số 27, địa chỉ tổ 24, khu M (nay là 167 đường M), phường V, thành phố Đ, tỉnh Nam Định; diện tích đất là 55,8m^2. Nhà đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận số CR 0545xx ngày 24-7-

2019 đứng tên anh Trần Xuân M; hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng nhà đất là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Tại thời điểm thỏa thuận nhà đất đang được thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần V - chi nhánh Đ - Phòng giao dịch Đ để đảm bảo cho khoản vay 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) của anh Trần Xuân M. Hai bên thỏa thuận chị sẽ trả tiền cho Ngân hàng, làm thủ tục xóa thế chấp, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chị sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất với anh M chị có nhờ bố mẹ là ông Nguyễn Văn Đ và bà Đinh Thị N thay chị ký kết hợp đồng với anh M và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất, thủ tục chuyển tiền đều do chị thực hiện, bố mẹ chị không biết gì. Về nguồn gốc số tiền chuyển nhượng nhà đất là tiền của chị.

Thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng với anh M, ngày 27-12-2023 chị đã trả toàn bộ số tiền 870.000.000 đồng (trong đó tiền nợ gốc là 855.300.000 đồng, tiền nợ lãi là 14.700.000 đồng) mà anh Trần Xuân M đã vay tại Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng. Đi cùng với chị có anh M và chị Trần Thị T3 (em gái anh M). Ngày 28-12-2023 chị cùng với bố mẹ chị và anh M ra văn phòng công chứng Hoàng Anh để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và giấy ủy quyền. Tại Văn phòng công chứng chị và anh M đã thống nhất nội dung hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng không ghi ngày tháng năm. Cụ thể như sau: anh M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Đinh Thị N 01 nhà đất, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 27, địa chỉ tại tổ 24, khu M (nay là 167 đường M), phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định có diện tích là 55,8m^2; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận số CR 054578 ngày 24-7-2019 cho anh Trần Xuân M. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Về phương thức thanh toán: trong hợp đồng ghi rõ là hai bên đã thực hiện việc giao và nhận tiền của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thời hạn và phương thức mà hai bên đã thỏa thuận trước khi ký hợp đồng này, không có sự chứng kiến của công chứng viên. Anh M và bố mẹ chị đã ký, ghi rõ họ tên, lăn tay trên hợp đồng. Đồng thời, chị và anh Trần Xuân M còn lập văn bản ủy quyền với nội dung: anh Trần Xuân M ủy quyền cho chị thay mặt anh M liên hệ với cơ quan có thẩm quyền nộp hồ sơ xóa thế chấp và nhận kết quả giải quyết hồ sơ xóa thế chấp tài sản (bao gồm cả việc lập, kê khai, ký giấy tờ cần thiết, nộp thuê, phí lệ phí và nhận lại bản chính Giấy chứng nhận nhà đất nói trên). Văn bản ủy quyền đã được công chứng tại, số công chứng 2703, quyển số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/12/2023.

Tuy nhiên, đến ngày 29-12-2023, ông L (không biết họ tên đầy đủ) và ông Vũ Văn T2 (cùng là nhân viên Ngân hàng thương mại cổ phần V - chi

nhánh Đ - Phòng giao dịch Đ) thông báo qua điện thoại cho chị biết là anh Trần Xuân M còn 02 khoản vay tín chấp tại ngân hàng, với tổng số tiền nợ là 280.005.000 đồng (hai trăm tám mươi triệu năm nghìn đồng) nên không làm được thủ tục xóa thế chấp. Do muốn nhanh chóng hoàn thành thủ tục chuyển nhượng nên ngày 05-01-2024, theo hướng dẫn của ông Vũ Văn T2 thì chị đã nộp vào tài khoản số 11355 đứng tên Trần Xuân M tại Ngân hàng thương mại cổ phần V tổng số tiền 280.005.000 đồng (cụ thể: lần 1 nộp 100.000.000 đồng, lần 2 nộp 67.580.000 đồng, lần 3 nộp 112.425.000 đồng) với ý định trả nợ thay cho anh Trần Xuân M và sẽ trừ vào tiền chuyển nhượng nhà đất. Trước khi thực hiện chuyển tiền chị có trao đổi với anh Manh nhưng anh M chưa đồng ý. Sau khi biết chị đã chuyển tiền anh M có yêu cầu chị liên hệ với ông Vũ Văn T2 để lấy lại số tiền trên nhưng ông Vũ Văn T2 nói không có trách nhiệm giải quyết. Chị cũng không được ngân hàng trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Trần Xuân M mặc dù có giấy ủy quyền của anh Trần Xuân M. Nguồn gốc số tiền chuyển nhượng nhà đất và trả vào ngân hàng thay anh M là tiền của chị, không phải là tài sản chung của vợ chồng. Chồng chị tên là La Trường P, người Trung Quốc. Chồng chị đã trở về nước sống, vợ chồng chị đã ly thân từ năm 2019 cho đến nay.

Tại đơn khởi kiện chị đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Nam Định giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc anh Trần Xuân M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với chị như đã thỏa thuận vào tháng 12-2023. Trường hợp anh Trần Xuân M không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần V phải trả lại cho chị và anh Trần Xuân M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 0545xx ngày 24-7-2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp cho ông Trần Xuân M; đồng thời buộc Ngân hàng thương mại cổ phần V làm thủ tục xóa thế chấp đối với thửa đất.

- Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần V trả lại cho chị tổng số tiền 280.005.000 đồng mà chị đã nộp vào Ngân hàng vì đây là số tiền nằm ngoài phạm vi bảo đảm của việc thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Trần Xuân M.

Nay chị rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc:

- Buộc anh Trần Xuân M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với chị như đã thỏa thuận tháng 12-2023.

- Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần V phải trả lại cho chị và anh Trần Xuân M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 0545xx ngày 24-7-2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp cho ông Trần Xuân

M; đồng thời buộc Ngân hàng thương mại cổ phần V làm thủ tục xóa thế chấp đối với thửa đất.

Chị vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ Tổ 24, khu M (nay là 167 đường M), phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định ký kết bằng lời nói giữa chị và anh Trần Xuân M là vô hiệu và giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Chị bổ sung yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (không ghi ngày tháng năm), thửa đất số 89, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ tổ 24, khu M (nay là 167 đường M), phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định ký kết giữa bố mẹ chị là bà Đinh Thị N và ông Nguyễn Văn Đ với anh Trần Xuân M là vô hiệu. Do giữa bố mẹ chị và anh M không tiến hành giao nhận tiền và tài sản trên thực tế nên không đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Chị thay đổi đối với yêu cầu khởi kiện: Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần V trả lại cho chị tổng số tiền 280.005.000 đồng mà chị đã nộp vào Ngân hàng thay anh M thành yêu cầu khởi kiện sau: buộc anh Trần Xuân M trả lại cho chị tổng số tiền 280.005.000 đồng mà chị đã nộp vào Ngân hàng để đáo hạn hợp đồng tín chấp giữa anh M và Ngân hàng thương mại cổ phần V. Đề nghị Tòa án buộc anh M thanh toán cho chị lãi suất từ thời gian chị trả thay cho anh M đến khi tòa án xét xử theo quy định pháp luật.

Chị đề nghị Tòa án xác định thêm bố mẹ chị tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

2. Tại biên bản lấy lời khai ngày 21-01-2025 và trong quá trình tham gia tố tụng bị đơn là anh Trần Xuân M trình bày:

Tháng 12-2023 giữa anh và chị Nguyễn Thị T có thỏa thuận về việc anh chuyển nhượng căn nhà và quyền sử dụng thửa đất số 89, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ tổ 24, khu M (nay là 167 đường M), phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định; có diện tích là 55,8m^2; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận số CR 0545xx ngày 24-7-2019 đứng tên anh cho chị T với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Anh có cung cấp cho chị T biết về việc nhà đất đang thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần V - chi nhánh Đ - Phòng giao dịch Đ để đảm bảo cho khoản vay 800.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận phương án thanh toán như sau: chị T sẽ trả tiền để đáo hạn hợp đồng tín dụng, sẽ làm thủ tục xóa thế chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó hai bên sẽ ra văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên. Anh cùng với chị T và em gái là Trần Thị T3 đến Ngân hàng để làm thủ tục, chị T đã chuyển tiền đáo hạn ngân hàng là 870.000.000 đồng (trong đó tiền nợ gốc là 800.000.000 đồng, tiền lãi là 70.000.000 đồng). Ngân hàng hẹn ngày hôm sau đến làm thủ tục xuất kho lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đó chị

T còn chuyển vào tài khoản của em gái anh 10.000.000 đồng tiền đặt cọc. Tổng cộng chị T chuyển trả tiền mua bán nhà đất là 880.000.000 đồng.

Ngày 28-12-2023 anh và chị T đến Văn phòng công chứng Hoàng Anh lập văn bản ủy quyền với nội dung: anh ủy quyền cho chị Nguyễn Thị T thay mặt anh liên hệ với cơ quan có thẩm quyền nộp hồ sơ xóa thế chấp và nhận kết quả giải quyết hồ sơ xóa thế chấp tài sản (bao gồm cả việc lập, kê khai, ký giấy tờ cần thiết, nộp thuế, phí lệ phí và nhận lại bản chính Giấy chứng nhận nhà đất nói trên). Văn bản ủy quyền đã được công chứng tại, số công chứng 2703, quyển số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28-12-2023. Cùng ngày, anh và chị Nguyễn Thị T còn ký chờ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28-12-2023 tại Văn phòng công chứng Hoàng Anh.

Ngày hôm sau có 01 nhân viên ngân hàng gọi điện cho anh yêu cầu trả khoản vay tín chấp ngày 08-9-2022 với tổng số tiền là 280.005.000 đồng (trong đó tiền nợ gốc là 150.000.000 đồng, còn lại là tiền lãi). Anh có trao đổi lại với nhân viên ngân hàng về việc hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 89, tờ bản đồ số 27 ngày 28-7-2021 không đảm bảo cho khoản vay tín chấp 150.000.000 đồng nên anh không đồng ý trả thêm tiền vào ngân hàng. Chị T có trao đổi với anh về việc chị T trả 280.005.000 đồng vào ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau này sẽ trừ vào tiền chuyển nhượng nhà đất nhưng anh không đồng ý. Do đó, ngân hàng đã giữ lại, không trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T nên chị T đã thực hiện khiếu nại với ngân hàng về việc này. Sau này, khi anh đến Ngân hàng yêu cầu nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Ngân hàng không trả lại cho anh. Hiện nay anh vẫn đang quản lý sử dụng nhà đất.

Ngoài ra, khi vay ngân hàng 800.000.000 đồng thì ngân hàng còn cấp cho vợ anh là chị Đoàn Thị Thu T1 01 thẻ tiêu dùng với số tiền 10.00.000 đồng, chị T1 đã rút và chi tiêu hết. Khoản vay này được tất toán khi chị T chuyển tiền vào ngân hàng để giải chấp khoản vay tín dụng 800.000.000 đồng của anh.

Quan điểm của anh đối với yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị T như sau: Anh không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ tổ 24, khu M (nay là 167 đường M), phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định với chị Nguyễn Thị T. Đối với việc chị Nguyễn Thị T rút một phần yêu cầu khởi kiện, thay đổi yêu cầu khởi kiện và bổ sung yêu cầu khởi kiện theo Thông báo về việc thụ lý vụ án bổ sung số 40A ngày 14-3-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định anh không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Anh sẽ trả lại toàn bộ cho chị T số tiền 880.000.000 đồng và 280.005.000 đồng cùng với lãi suất theo quy định pháp luật mà chị T đã trả vào Ngân hàng thương mại cổ phần V ngày 27-12-2023 và ngày 05-01-2024. Đối với việc bà Đinh Thị N và ông Nguyễn Văn Đ trình bày giữa ông bà và anh có ký kết hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không ghi ngày tháng năm anh không có ý kiến gì.

3. Tại bản tự khai ngày 22-01-2025 người đại diện theo ủy quyền lại của Ngân hàng thương mại cổ phần V là bà Triệu Thị Hiền trình bày:

Anh Trần Xuân M và chị Đoàn Thị Thu T1 có vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần V (viết tắt là Ngân hàng V) theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN21072640064689 ký ngày 23-07-2021 và Khế ước nhận nợ kèm theo, số tiền cho vay: 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng); thời hạn cho vay: 12 tháng tính từ ngày giải ngân số tiền vay; mục đích sử dụng vốn vay: bổ sung vốn kinh doanh đồ nhựa các loại. Lãi suất trong hạn: 8%/năm, lãi suất quá hạn: bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn.

Chị Đoàn Thị Thu T1 vay vốn tại Ngân hàng V theo Hợp đồng cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng; giấy đề nghị kiêm hợp đồng mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 23-7-2021, hạn mức thẻ tín dụng: 10.000.000 đồng, mục đích sử dụng: phục vụ nhu cầu đời sống.

Anh Trần Xuân M vay vốn tại Ngân hàng V theo Giấy kiêm hợp đồng cho vay không tài sản đảm bảo, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 24-01-2022, số tiền vay 80.000.000 đồng, ngày 15-02-2022, số tiền vay 40.000.000 đồng; thời hạn vay: 36 tháng mục đích sử dụng: phục vụ nhu cầu đời sống. Lãi suất trong hạn 22%; Lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn.

Anh Trần Xuân M vay vốn tại Ngân hàng V theo Giấy kiêm hợp đồng cấp hạn mức cấp hạn mức tín dụng thẻ, phát hành và sử dụng thẻ tín dụng, dịch vụ ngân hàng điện tử ngày 08-09-2022, hạn mức tín dụng thẻ là 150.000.000 đồng, mục đích mua sắm đồ gia dụng; Lãi suất trong hạn theo quy định của Ngân hàng V, Lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn.

Tài sản đảm bảo cho các khoản vay trên là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ tổ 24, khu M (nay là 167 đường M), phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định; được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận số CR 0545xx ngày 24-07-2019. Hợp đồng thế chấp số 4064689 ngày 28-07-2021, số công chứng 3299, quyển số 02/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Ngọc Ban. Tính đến ngày 03-01-2024 tại thời điểm tất toán hợp đồng, anh Trần Xuân M còn nợ thẻ tín dụng tại ngân hàngVPBank tổng số tiền gốc và lãi là: 335.634.961 đồng. Khoản vay này đã được tất toán theo phương án miễn giảm lãi với số tiền thanh toán là 280.005.000 đồng vào ngày 05-01-2024. Tính đến ngày 25-12-2023 bà Đoàn Thị Thu T1 còn nợ Ngân hàng V tổng số tiền gốc và lãi là 906.222.117 đồng.

Khoản vay này đã được tất toán theo phương án miễn giảm lãi với số tiền thanh toán là 870.000.000 đồng vào ngày 27-12-2023. Quan điểm của ngân hàng đối với yêu cầu khởi kiện, thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị T không có ý kiến gì. Ngân hàng V đã làm đúng mọi thủ tục tất toán hợp đồng và giải chấp Tài sản bảo đảm cho ông Trần Xuân M và bà Đoàn Thị Thu T1 theo đúng quy định pháp luật hiện hành thời điểm đó.

4. Tại biên bản lấy lời khai ngày 10-3-2025 và ngày 14-3-2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Đ và bà Đinh Thị N thống nhất trình bày:

Ông bà là bố mẹ của chị Nguyễn Thị T. Vào tháng 12-2023, chị T đã thỏa thuận mua căn nhà và quyền sử dụng thửa đất số 89, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ tổ 24, khu M (nay là 167 đường M), phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định; diện tích đất là 55,8m^2. Nhà đất đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận số CR 0545xx ngày 24-7-2019 đứng tên anh Trần Xuân M; giá mua bán hai bên thỏa thuận là 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng). Do chị T không tiện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chị T có nhờ ông bà thay mặt chị T ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với anh M còn chị T sẽ chịu trách nhiệm thỏa thuận giá cả và thanh toán tiền.

Do anh M đang thế chấp nhà đất trên tại Ngân hàng thương mại cổ phần V - chi nhánh Đ - Phòng giao dịch Đ để vay tiền nên chị T sẽ trả nợ số tiền vay để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, sau đó hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng. Ngày 27-12-2023 chị T đã trả toàn bộ số tiền 870.000.000 đồng (trong đó tiền nợ gốc là 855.300.000 đồng, tiền nợ lãi là 14.700.000 đồng) mà anh Trần Xuân M đã vay tại ngân hàng.

Ngày 28-12-2023 ông bà cùng chị T và anh Trần Xuân M đến Văn phòng công chứng Hoàng Anh để lập văn bản ủy quyền và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Hợp đồng được ký kết giữa ông bà và anh M có nội dung: anh M chuyển nhượng cho ông bà là Nguyễn Văn Đ và bà Đinh Thị N 01 nhà đất, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ tổ 24, khu M (nay là 167 đường M), phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định; có diện tích là 55,8m^2; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận số CR 0545xx ngày 24-7-2019 đứng tên anh Trần Xuân M. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ghi trong hợp đồng là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Về phương thức thanh toán: trong hợp đồng ghi rõ là hai bên đã thực hiện việc giao và nhận tiền của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng thời hạn và phương thức mà hai bên đã thỏa thuận trước khi ký hợp đồng này, không có sự chứng kiến của công chứng viên. Hai bên còn cam kết việc anh M phải giao thửa đất và tài sản gắn liền với đất cùng với giấy tờ nhà đất cho ông

bà ngay sau khi ký kết hợp đồng này. Để thực hiện cam kết này anh M đã ký giấy ủy quyền giữa anh M với chị T để chị T thay mặt anh M nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau ngày ký hợp đồng, ông bà có nghe chị T nói về việc anh M còn một khoản nợ tín chấp tại ngân hàng nên chị T phải trả thêm vào ngân hàng 280.005.000 đồng nữa thì mới lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên giữa chị T và anh M không thống nhất về việc này nên Ngân hàng không trả cho chị T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mặc dù có giấy ủy quyền của anh M.

Ông bà khẳng định chữ ký chữ viết Nguyễn Viết Định và Đinh Thị N trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản ký tại Văn phòng công chứng Hoàng Anh (không ghi ngày tháng năm) là chữ ký, chữ viết của ông bà. Số tiền chuyển vào Ngân hàng thương mại cổ phần V - chi nhánh Đ - Phòng giao dịch Đ để đáo hạn hợp đồng tín dụng là 870.000.000 đồng và số tiền chuyển vào Ngân hàng để đáo hạn hợp đồng tín chấp là 280.005.000 đồng của anh Trần Xuân M là tiền chị T không liên quan đến ông bà. Việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất, thủ tục chuyển tiền đều được thực hiện giữa chị T và anh M, ông bà chỉ ra ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với anh M tại Văn phòng công chứng Hoàng Anh.

Đối với yêu cầu khởi kiện, thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện của chị T theo Thông báo về việc thụ lý vụ án bổ sung số 40A ngày 14-3-2025 của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định ông bà nhất trí, không có ý kiến gì. Trong giao dịch chuyển nhượng với anh Trần Xuân M ông bà xác định anh M có lỗi nhiều hơn và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

5. Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đối với chị Đoàn Thị Thu T1 nhưng chị T1 không đến làm việc nên không có lời khai tại Tòa án.

6. Tại bản tự khai ngày 19-12-2024 anh Vũ Văn T2 trình bày:

Anh là chuyên viên xử lý nợ hiện trường tín chấp khách hàng cá nhân Miền Bắc của Ngân hàng thương mại cổ phần V. Anh có biết anh Trần Xuân M có ký kết hợp đồng tín chấp và hợp đồng thế chấp với Ngân hàng V sau khi anh M để nợ quá hạn. Quá trình chuyển nhượng nhà đất giữa anh Trần Xuân M và chị Nguyễn Thị T anh không biết, không tham gia. Sau khi chị T tất toán khoản vay hợp đồng tín dụng của anh M với Ngân hàng nhưng không xuất kho được tài sản đảm bảo do anh M còn 02 khoản vay tín chấp chưa trả nên chị T liên lạc với anh nhờ hỗ trợ để tất toán khoản vay tín chấp của anh M. Anh có cung cấp số tài khoản 11355 của anh Trần Xuân M để chị T thanh toán khoản vay tín chấp. Cụ thể chị T chuyển tiền vào tài khoản của anh M 03 lần, cụ thể: lần 1 là 112.425.000 đồng, lần hai là 100.000.000 đồng và lần 3 là 67.580.000 đồng. Sau khi chị T chuyển tiền anh hỗ trợ thủ tục để tất toán

khoản vay của anh M để khách hàng đủ điều kiện xuất kho tài sản đảm bảo. Anh có báo cáo với ngân hàng và nhờ hỗ trợ làm thủ tục xuất kho tài sản đảm bảo cho khách hàng. Anh không liên quan gì đến tranh chấp trong vụ án nên đề nghị Tòa án không đưa anh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

7. Tại biên bản lấy lời khai ngày 27-02-2025 Ông Hoàng Thế Long– Trưởng văn phòng công chứng Hoàng Anh trình bày:

Ngày 28-12-2023 anh Trần Xuân M, chị Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn Đ và bà Đinh Thị N có đến Văn phòng công chứng Hoàng Anh để yêu cầu làm thủ tục công chứng giấy ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Anh Trần Xuân M là người trực tiếp viết phiếu yêu cầu công chứng với nội dung: yêu cầu công chứng về giấy ủy quyền xóa thế chấp. Văn phòng công chứng đã tiến hành thủ tục theo đúng quy định pháp luật và thực hiện công chứng Giấy ủy quyền ngày 28-12-2023 với nội dung như Giấy ủy quyền Văn phòng giao nộp cho Tòa án ngày 27-02-2025. Giấy ủy quyền có số công chứng 2703, quyển số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD. Giấy ủy quyền được lập làm 3 bản, văn phòng công chứng lưu 1 bản, hai bản còn lại giao cho anh M và chị T.

Sau đó anh M và chị T có đề nghị Văn phòng công chứng thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Trần Xuân M và ông Nguyễn Văn Đ, bà Đinh Thị N. Hợp đồng có nội dung anh M chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ tổ 24, khu M (nay là 167 đường M), phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Định Thị Nền. Nội dung cụ thể theo Hợp đồng chuyển nhượng mà Văn phòng công chứng đã giao nộp cho Tòa án ngày 27-02-2025. Các bên đã ký ghi rõ họ tên và điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên Văn phòng công chứng đã giải thích rõ cho anh M, chị T, ông Định bà Nền về việc các bên ký kết hợp đồng khi chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất cần chuyển nhượng là không đúng nên Văn phòng công chứng chỉ thiết lập hợp đồng cho các bên, lưu tại văn phòng nhưng không thực hiện công chứng theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng đề nghị các bên làm các thủ tục xóa thế chấp mang Giấy chứng nhận đến văn phòng thì sẽ thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, các bên không đến văn phòng để nộp các giấy tờ cần thiết để làm thủ tục nên hiện nay tại Văn phòng công chứng chỉ lưu giữ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có chữ ký của các bên mà không có bản công chứng, do đó hợp đồng không có hiệu lực. Tại văn phòng công chứng không có hợp đồng công chứng chờ nào giữa anh Trần Xuân M và chị Nguyễn Thị T.

8. Tại đơn trình bày bằng tiếng Trung Quốc đề ngày 15-5-2025 (có bản dịch tiếng Việt của phiên dịch viên) giao nộp tại trụ sở Tòa án ngày 15-5-2025, anh La Trường P trình bày:

Anh và chị Nguyễn Thị T kết hôn vào ngày 15-7-2012 tại tỉnh Phúc Kiến, Trung Quốc. Trong cuộc sống vợ chồng độc lập về kinh tế, không liên quan tới nhau. Số tiền chị T mua nhà đất của anh Trần Xuân M là 1.160.000.000 đồng là tài sản riêng của chị T, không phải là tài sản chung của vợ chồng anh. Anh đề nghị Tòa án không đưa anh tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

9. Kết quả thu thập chứng cứ tại UBND phường Lộc Vượng ngày 01-4-2025 xác định:

- Về nguồn gốc: Thửa đất số 89, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ tổ 24, khu M (nay là 167 đường M), phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 0545xx ngày 24-7-2019 đứng tên Trần Xuân M. Trên giấy chứng nhận đã thể hiện trên thửa đất có nhà gạch.

Thửa đất có vị trí giáp ranh như sau: Phía Nam giáp ngõ 167 đường Vĩnh Trường; Phía Bắc giáp thửa đất số 79 tờ bản đồ số 27 phường Lộc Vượng; Phía Đông giáp thửa đất số 53 tờ bản đồ số 27 phường Lộc Vượng; Phía Tây giáp thửa đất số 90 tờ bản đồ số 27 phường Lộc Vượng.

Theo tài liệu lưu trữ tại UBND phường Lộc Vượng thì nguồn gốc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ tổ 24, khu M (nay là 167 đường M), phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định là của ông Trần Xuân N1 (được hưởng di sản thừa kế). Ông Trần Xuân N1 là ông nội của anh Trần Xuân M. Ngày 15-7-2019 ông N1 tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, thửa số 89 tờ bản đồ 27 có diện tích 55,8m^2 trên đó có nhà gạch cho anh Trần Xuân M.

- Về hiện trạng và quá trình sử dụng nhà đất: Mặc dù trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 0545xx thể hiện trên đất có nhà gạch nhưng thực tế là nhà bê tông 3 tầng. Căn nhà được xây dựng khoảng cuối năm 2021. UBND có biết thông tin anh Trần Xuân M xin phép xây dựng đối với công trình xây dựng trên thửa đất số 89 tuy nhiên UBND phường không phải là cơ quan cấp giấy phép nên không lưu giữ hồ sơ xin phép xây dựng của anh M. Hiện tại UBND phường không nhận được đơn yêu cầu giải quyết tranh chấp đất giữa thửa đất số 89 tờ bản đồ 27 đứng tên anh Trần Xuân M với các thửa đất liền kề.

- Về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất giữa anh Trần Xuân M với chị Nguyễn Thị T thì UBND phường Lộc Vượng không nắm được sự việc.

10. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá ngày 07-3-2025:

+ Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17-3-2025 Hội đồng xem xét thẩm định xác định:

Thửa đất số 89, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ tổ 24, khu M (nay là 167 đường M), phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định có diện tích 55,8m^2 có vị trí giáp ranh như sau: Phía Nam giáp ngõ 167, phía Bắc giáp đất thửa đất số 79; phía Đông giáp thửa đất số 90; Phía Tây giáp thửa đất số 53. Về tài sản trên đất: 01 nhà 3 tầng bê tông cốt thép có diện tích là 49,4m^2; Tầng 1: cửa ra vào là cửa cuốn kết hợp cửa kính cường lực, gồm có 01 phòng khách, phòng bếp, nhà vệ sinh; Tầng 2 gồm 02 phòng ngủ, nhà vệ sinh kép kín; Tầng 3 có 01 phòng ngủ, 01 nhà vệ sinh, 01 phòng thờ, 01 sân phơi. Phía Bắc thửa đất giáp thửa đất số 79 có 01 giếng trời xây tường bao bằng gạch, thông 3 tầng, diện tích 4,3m^2. Nhà đất đang do anh Trần Xuân M quản lý sử dụng.

+ Kết quả định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 198/2025/2504025/TĐG/VAC-CTTĐG ngày 18-4-2025 của Công ty cổ phần Tư vấn và Thẩm định Việt Nam xác định quyền sử dụng đất có giá trị: 1.258.457.400 đồng; tài sản gắn liền với đất có giá trị: 952.840.202 đồng. Tổng cộng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 2.211.298.000 đồng.

11. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Nam Định phát biểu ý kiến:

Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định pháp luật về nhiệm vụ, quyền hạn tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án thẩm phán đã tiến hành xác minh, thu thập chứng cứ theo Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án. Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng nhiệm vụ quyền hạn theo quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Đoàn Thị Thu T1 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 117, Điều 122, khoản 1 Điều 123, khoản 1 Điều 124, khoản 1 Điều 129; khoản 2 Điều 468, khoản 1 Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai 2014; Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 26, điểm a, b khoản 3

Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị T. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa chị Nguyễn Thị T và anh Trần Xuân M (ký kết bằng lời nói) tháng 12-2023 đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ tổ 24, khu M (nay là 167 đường M), phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định vô hiệu. Buộc anh Trần Xuân M phải trả cho chị Nguyễn Thị T số tiền 1.306.778.800 đồng.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa anh Trần Xuân M và ông Nguyễn Văn Đ, bà Đinh Thị N (ký kết bằng văn bản, không có ngày tháng năm) đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ tổ 24, khu M (nay là 167 đường M), phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định vô hiệu. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu đương sự không yêu cầu nên không xem xét, giải quyết.

Buộc anh Trần Xuân M hoàn trả cho chị Nguyễn Thị T số tiền 280.005.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu năm nghìn đồng) cùng tiền lãi từ ngày 05-01-2024 đến hết ngày xét xử sơ thẩm (13-6-2025) là 40.281.000 đồng, tổng cộng là 320.286.084 đồng.

Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị T về việc buộc anh Trần Xuân M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với chị Nguyễn Thị T như đã thỏa thuận vào tháng 12-2023; buộc Ngân hàng thương mại cổ phần V phải trả lại cho chị Nguyễn Thị T và anh Trần Xuân M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 0545xx ngày 24-7-2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp cho anh Trần Xuân M; đồng thời buộc Ngân hàng thương mại cổ phần V làm thủ tục xóa thế chấp đối với thửa đất số 89 tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ tổ 24, khu M (nay là 167 đường M), phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

Về chi phí tố tụng và án phí: các đương sự phải nộp 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 đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1 Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 18-10-2024, đơn khởi kiện bổ sung và thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 13-3-2025, nguyên đơn là chị Nguyễn Thị T đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Nam Định tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ tổ 24, khu M (nay là 167 đường M), phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định ký kết bằng lời nói giữa chị và anh Trần Xuân M là vô hiệu và giải quyết hậu quả của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (không ghi ngày tháng năm), thửa đất số 89, tờ bản đồ số 27, tại địa chỉ tổ 24, khu M (nay là 167 đường M), phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định ký kết giữa bố mẹ chị là bà Đinh Thị N và ông Nguyễn Văn Đ với anh Trần Xuân M là vô hiệu, không đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; buộc anh Trần Xuân M trả lại cho chị số tiền 280.005.000 đồng chị đã nộp vào Ngân hàng để đáo hạn hợp đồng tín chấp giữa anh M và Ngân hàng thương mại cổ phần V. Đề nghị Tòa án buộc anh M thanh toán cho chị lãi suất từ thời gian chị trả thay cho anh M đến khi Tòa án xét xử. Bị đơn là anh Trần Xuân M có địa chỉ cư trú tại: số 167 đường M, phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là Tranh chấp yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, tranh chấp nghĩa vụ hoàn lại, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Nam Định.

1.2 Về xác định tư cách người tham gia tố tụng:

Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn xác định anh Vũ Văn T2 tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã thu thập chứng cứ xác định anh Vũ Văn T2 là cán bộ xử lý nợ Hiện trường tín chấp khách hàng cá nhân Miền Bắc của Ngân hàng thương mại cổ phần V. Anh Tiến hỗ trợ chị Nguyễn Thị T làm thủ tục tất toán khoản vay tín chấp của anh Trần Xuân M tại Ngân hàng V, không tham gia, không nhận được lợi ích vật chất gì từ giao dịch chuyển nhượng nhà đất giữa anh Trần Xuân M và chị Nguyễn Thị T. Do đó, việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Trần Xuân M và chị Nguyễn Thị T không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của anh Vũ Văn T2 nên Hội đồng xét xử xác định lại tư cách tham gia tố tụng trong vụ án của anh Tiến là người làm chứng theo quy định tại Điều 77 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chị T kết hôn với anh La Trường P, quốc tịch: Trung Quốc năm 2012. Anh P trở về Trung Quốc sống từ năm 2019 đến nay. Anh P và chị T đều có lời khai xác định số tiền chị T mua nhà đất của anh M, trả Ngân hàng thay anh M là tiền riêng của chị T, không phải tài sản chung của chị T và anh La Trường P. Xét thấy, việc giải quyết vụ án không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của anh La Trường P nên Tòa án không đưa anh P tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

1.3 Về sự có mặt của người tham gia tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đoàn Thị Thu T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do; Bà Đinh Thị N, ông Nguyễn Văn Đ, Ngân hàng thương mại cổ phần V có đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt chị Đoàn Thị Thu T1, bà Đinh Thị N, ông Nguyễn Văn Đ, Ngân hàng thương mại cổ phần V.

1.4 Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Tại đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 13-3-2025 chị Nguyễn Thị T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc anh Trần Xuân M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với chị như đã thỏa thuận vào tháng 12-2023; buộc Ngân hàng thương mại cổ phần V phải trả lại cho chị và anh Trần Xuân M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 0545xx ngày 24-7-2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp cho ông Trần Xuân M; đồng thời buộc Ngân hàng làm thủ tục xóa thế chấp đối với thửa đất. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của chị T là hoàn toàn tự nguyện nên căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện trên của chị Nguyễn Thị T.

[2] Về yêu cầu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa anh Trần Xuân M và chị Nguyễn Thị T vô hiệu, giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

- Về hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng Hội đồng xét xử thấy:

Trong quá trình giải quyết vụ án chị Nguyễn Thị T và anh Trần Xuân M đều thống nhất trình bày: Tháng 12-2023 chị T và anh M có thỏa thuận bằng lời nói về việc anh M chuyển nhượng cho chị T nhà đất tại địa chỉ tổ 24, khu M (nay là 167 đường M), phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định, thửa đất số 89, tờ bản đồ số 27 có diện tích 55,8m^2. Nhà đất được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận số CR 0545xx ngày 24-07-2019 đứng tên anh Trần Xuân M; giá chuyển nhượng nhà đất là 1.500.000.000 đồng. Theo quy định tại khoản 2 Điều 117 và khoản 1 Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai 2014 thì Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và phải được công chứng theo quy định pháp luật. Anh Trần Xuân M và chị Nguyễn Thị T ký kết hợp đồng chuyển nhượng bằng lời nói là không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về nguồn gốc thửa đất: Căn cứ vào tài liệu chứng cứ do nguyên đơn trình bày và do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Nam Định cung cấp xác định: Nguồn gốc thửa đất trên là của ông Trần Xuân N1 (được

hưởng di sản thừa kế). Ông Trần Xuân N1 là ông nội của anh Trần Xuân M. Ngày 15-7-2019 ông N1 tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, thửa số 89 tờ bản đồ 27 có diện tích 55,8m^2 trên đó có nhà gạch cho anh Trần Xuân M. Nhà đất được Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh Nam Định cấp giấy chứng nhận số CR 054578 ngày 24-07-2019 đứng tên anh Trần Xuân M. Như vậy, quyền sử dụng đất thửa đất số 89 và căn nhà gạch trên đất là tài sản anh M được tặng cho trong thời kỳ hôn nhân nên căn cứ vào Điều 33 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2015 Hội đồng xét xử xác định là tài sản riêng của anh M. Năm 2021 anh M phá căn nhà gạch để xây dựng nhà bê tông 3 tầng như hiện tại. Thời điểm này anh và vợ là chị Đoàn Thị Thu T1 vẫn đang chung sống. Anh M không có tài liệu, chứng cứ chứng minh tài sản trên đất là tài sản riêng của anh; chị Đoàn Thị Thu T1 không có mặt nên không có lời khai trình bày về nguồn gốc căn nhà trên đất. Căn cứ vào khoản 3 Điều 33 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014 Hội đồng xét xử xác định căn nhà bê tông 3 tầng xây dựng cuối năm 2021 trên thửa đất số 89 là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của anh M và chị T1. Việc anh M chuyển nhượng tài sản trên đất mà không có sự đồng ý của chị Đoàn Thị Thu T1 là vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại khoản 1 Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị Nguyễn Thị T và anh Trần Xuân M không đảm bảo cả về hình thức và nội dung, vi phạm về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên vô hiệu toàn bộ theo quy định tại Điều 117, Điều 122 của Bộ luật dân sự năm 2015. Nguyên đơn là chị Nguyễn Thị T yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

- Xét về lỗi Hội đồng xét xử thấy: Trong quá trình giao kết hợp đồng, anh M biết rõ nguồn gốc quyền sử dụng thửa đất số 89 là của anh được tặng cho nhưng căn nhà trên thửa đất là tài sản chung của anh với chị Đoàn Thị Thu T1 nhưng vẫn giao dịch chuyển nhượng với nhà đất mà không được sự đồng ý của chị T1. Chị T cũng có một phần trách nhiệm trong việc không tìm hiểu kỹ về nguồn gốc nhà đất dẫn đến việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với một mình anh M là không đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án đã xác minh tại địa phương thể hiện chị Đoàn Thị Thu T1 và anh Trần Xuân M có xảy ra mâu thuẫn nên chị T1 đưa các con đi nơi khác sinh sống. Mặt khác, trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền vơi đất số CR 054578 ngày 24-07-2019 chỉ thể hiện một mình anh Trần Xuân M nên chị T không thể biết được căn nhà trên đất là tài sản chung của anh M chị T1 nếu anh M không cung cấp. Do đó, Hội đồng xét xử xác định anh Trần Xuân M có lỗi 60% và chị T có lỗi 40% trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ vào Sổ phụ kiêm phiếu báo nợ, báo có ngày 27-12-2023 và giấy nộp tiền số TT2336170465 ngày 27-12-2023 của Ngân hàng thương mại cổ phần V thể hiện ngày 27-12-2023 chị T đã chuyển tiền vào Ngân hàng 870.000.000 đồng bao gồm cả nợ gốc và lãi để tất toán khoản vay theo Hợp đồng cho vay hạn mức số LN21072640064689 ký ngày 23-07-2021 và Khế ước nhận nợ kèm theo. Đồng thời, chị T chuyển 10.000.000 đồng vào tài khoản của em gái anh M là chị Trần Thị T3 để chị Trang chuyển cho anh M. Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 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. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả lại nhau những gì đã nhận, tức là chị T phải hoàn trả cho anh M nhà đất tại địa chỉ số 167 đường M, phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định; anh M phải hoàn trả cho chị T số tiền đã nhận. Tuy nhiên, trên thực tế nhà đất vẫn do anh M đang sở hữu sử dụng, do vậy cần buộc anh M trả lại chị T số tiền là 880.000.000 đồng. Đối với số tiền 280.005.000 đồng chị T trả vào Ngân hàng để tất toán khoản nợ thẻ tín dụng của anh M với ý định sẽ trừ vào khoản tiền chuyển nhượng nhà đất sau này, tuy nhiên anh M không đồng ý. Do vậy Hội đồng xét xử xác định số tiền này không phải là số tiền chuyển nhượng nhà đất mà hai bên đã thỏa thuận nên sẽ được giải quyết trong quan hệ tranh chấp khác.

Theo Kết quả định giá tại Chứng thư thẩm định giá số 198/2025/2504025/TĐG/VAC-CTTĐG ngày 18-4-2025 của Công ty cổ phần Tư vấn và Thẩm định Việt Nam xác định giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 89 tờ bản đồ số 27 ở thời điểm hiện tại là 2.211.298.000 đồng. Giá trị thiệt hai được xác định là 2.211.298.000 đồng – 1.500.000.000 đồng = 771.298.000 đồng. Anh M có lỗi 60% nên phải bồi thường cho chị Nguyễn Thị T số tiền là 771.298.000 đồng x 60% = 426.778.800 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, chị Đoàn Thị Thu T1 không có mặt tham gia tố tụng trình bày quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại thời điểm anh M chị T thực hiện giao dịch chuyển nhượng nhà đất chị T1 không có mặt tại địa phương, mọi giao dịch chuyển nhượng và thanh toán tiền đều thực hiện giữa anh M và chị T, nên Hội đồng xét xử chỉ buộc anh M phải có trách nhiệm trả cho chị T tổng số tiền khi Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 880.000.000 đồng + 426.778.800 đồng, tổng cộng 1.306.778.800 đồng (Một tỷ, ba trăm linh sáu triệu, bảy trăm bảy mươi tám nghìn, tám trăm đồng).

Tại phiên tòa, anh Trần Xuân M yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất với chị T như đã thỏa thuận vào tháng 12-2023 vì anh không có tiền để trả cho chị T nhưng chị T không đồng ý. Tuy nhiên, quyền sử dụng đất là tài sản riêng của anh M nhưng

tài sản trên đất là tài sản chung của vợ chồng anh M và chị T1 nên hợp đồng chuyển nhượng nhà đất giữa anh M và chị T không thể tiếp tục thực hiện nếu không có sự đồng ý của chị T1.

[3].Về yêu cầu buộc anh Trần Xuân M phải hoàn trả số tiền 280.005.000 đồng:

Theo các tài liệu do Ngân hàng V cung cấp thể hiện tính đến ngày 03-01-2024 anh Trần Xuân M còn nợ thẻ tín dụng tại ngân hàng V tổng số tiền là: 335.634.961 đồng. Ngày 05-01-2024 khoản nợ này đã được tất toán theo phương án miễn giảm lãi với số tiền thanh toán là 280.005.000 đồng. Căn cứ vào Sổ phụ kiêm báo nợ, báo có của số tài khoản 0941736689 của Ngân hàng V và sao kê tiền gửi khách hàng, số tài khoản 4860820519 của Ngân hàng B chi nhánh N đều đứng tên Nguyễn Thị T thể hiện ngày 05-01-2024 chị T đã chuyển vào số tài khoản 11355 đứng tên Trần Xuân M tại Ngân hàng V 03 lần, tổng số tiền là 280.005.000 đồng với nội dung Nguyễn Thị T chuyển tiền tất toán khoản vay. Như vậy, ngày 05-01-2024 chị Nguyễn Thị T đã thay anh Trần Xuân M thanh toán toàn bộ nợ gốc và lãi của khoản nợ thẻ tín dụng của anh M tại Ngân hàng V với ý định sẽ khấu trừ vào tiền chuyển nhượng nhà đất sau khi chị T nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa anh Trần Xuân M và chị Nguyễn Thị T vô hiệu nên Hội đồng xét xử buộc anh M phải hoàn trả lại cho chị T 280.005.000 đồng.

Về yêu cầu tính lãi suất: Tại đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện chị T đề nghị anh M hoàn trả số tiền 280.005.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật. Tại biên bản làm việc ngày 21-4-2025 anh Trần Xuân M trình bày quan điểm nhất trí với quan điểm trên của chị T. Tại phiên tòa, chị T và anh M đề nghị Tòa án áp dụng mức lãi suất theo quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 để tính lãi suất mà anh M phải trả cho chị T từ ngày 05-01-2024 đến khi xét xử sơ thẩm. Cụ thể: từ ngày 05-01-2024 đến ngày xét xử sơ thẩm (13-6-2025) là 01 năm 05 tháng 08 ngày.

Số tiền lãi 01 năm là 280.005.000 đồng x 10% x 01 năm = 28.000.500 đồng.

Số tiền lãi 05 tháng là ((280.005.000 đồng x 10%) : 12 tháng) x 05 tháng = 11.666.875 đồng.

Số tiền lãi 08 ngày là ((280.005.000 đồng x 10%) : 365 ngày) x 08 ngày = 613.709 đồng.

Số tiền lãi anh M phải trả cho chị T là 40.281.084 đồng (làm tròn là 40.281.000 đồng).

Tổng cộng, anh M phải hoàn trả chị T số tiền là 320.286.084 đồng.

[4] Về yêu cầu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa anh Trần Xuân M và bà Đinh Thị N, ông Nguyễn Văn Đ vô hiệu:

- Về hình thức và nội dung của hợp đồng: Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do Văn phòng công chứng Hoàng Anh cung cấp xác định: ngày 28-12-2023 giữa anh Trần Xuân M và ông Nguyễn Văn Đ, bà Đinh Thị N có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất bằng văn bản không ghi ngày, tháng năm với nội dung: Anh M chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thửa số 89 tờ bản đồ 27 diện tích 55,8m^2 tại địa chỉ tổ 24 khu M, phường V, thành phố Nam Định cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Đinh Thị N. Ông Đ và bà N xác định việc ông bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh M là do chị Nguyễn Thị T (con gái) nhờ ông bà giúp. Mọi giao dịch chuyển nhượng và thanh toán tiền đều do chị T thực hiện, nguồn gốc số tiền chuyển nhượng là của chị T không liên quan đến ông bà. Như vậy, về hình thức hợp đồng không ghi thời gian ký kết, chưa được công chứng theo quy định pháp luật; về nội dung: anh M và ông Đ và bà N ký hợp đồng chuyển nhượng để che giấu giao dịch chuyển nhượng nhà đất bằng lời nói giữa anh M và chị T ký kết vào tháng 12-2023. Đây là giao dịch giả tạo nên vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về lỗi: Hội đồng xét xử xác định cả anh M và ông Nguyễn Văn Đ, bà Đinh Thị N đều có lỗi ngang nhau trong việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Tòa án đã giải thích bằng văn bản cho chị Nguyễn Thị T về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu tuy nhiên chị T vẫn giữ quan điểm không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu do giữa anh Trần Xuân M và ông Nguyễn Văn Đ, bà Đinh Thị N không thực hiện việc giao nhận tiền và tài sản trên thực tế. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết.

[3] Về chi phí tố tụng: Do hợp đồng chuyển nhượng bị vô hiệu, anh M phải chịu 60%, chị T phải chịu 40% chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và thẩm định giá tài sản. Cụ thể, chị Nguyễn Thị T phải chịu 16.935.000 đồng x 40% = 6.774.000 đồng; anh Trần Xuân M phải chịu 16.935.000 đồng x 60% = 10.161.000 đồng. Do chị T đã nộp toàn bộ tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, đo đạc và thẩm định giá tài sản nên anh M phải hoàn trả cho chị T số tiền 10.161.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị T được chấp nhận toàn bộ nên nên căn cứ vào khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm a, b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016

của Ủy ban thường vụ Quốc hội anh Trần Xuân M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Cụ thể: Anh Trần Xuân M phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa chị Nguyễn Thị T và anh Trần Xuân M vô hiệu; phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa anh Trần Xuân M và ông Nguyễn Văn Đ, bà Đinh Thị N vô hiệu. Anh Trần Xuân M phải chịu án phí có giá ngạch đối với đối với giá trị tài sản phải thực hiện nghĩa vụ do tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 36.000.000 đồng + ((1.306.778.800 đồng - 800.000.000 đồng) x 3%) = 51.203.364 đồng. Anh Trần Xuân M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền hoàn trả cho chị Nguyễn Thị T là 320.286.084 đồng x 5% = 16.014.304 đồng. Tổng cộng anh M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 67.817.668 đồng.

Trả lại cho chị T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0002457 ngày 27-11-2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nam Định. Trả lại cho chị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng và 7.000.000 đồng đã nộp theo Biên lai số 0002657 ngày 14-03-2025 và Biên lai số 0002659 ngày 14-03-2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nam Định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 117, Điều 122, khoản 1 Điều 123, khoản 1 Điều 124, khoản 1 Điều 129; khoản 2 Điều 468, khoản 1 Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai 2014 ;

- Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 26, điểm a, b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị T.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa chị Nguyễn Thị T và anh Trần Xuân M (ký kết bằng lời nói) tháng 12-2023 đối với thửa đất số 89 tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ tổ 24, khu M (nay là 167 đường M), phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 0545xx ngày 24-7-2019 đứng tên anh Trần Xuân M vô hiệu. Buộc anh Trần Xuân M phải trả cho chị Nguyễn Thị T số tiền 1.306.778.800 đồng (Một tỉ ba trăm linh sáu triệu, bảy trăm bảy mươi tám nghìn tám trăm đồng).

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa anh Trần Xuân M và ông Nguyễn Văn Đ, bà Đinh Thị N (ký kết bằng văn bản, không có ngày tháng năm) đối với thửa đất số 89 tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ tổ 24, khu M (nay là 167 đường M), phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 0545xx ngày 24-7-2019 đứng tên anh Trần Xuân M vô hiệu.

3. Buộc anh Trần Xuân M hoàn trả cho chị Nguyễn Thị T số tiền 280.005.000 đồng (Hai trăm tám mươi triệu năm nghìn đồng) cùng tiền lãi tính từ ngày 05-01-2024 đến hết ngày xét xử sơ thẩm (13-6-2025) là 40.281.000 đồng. Tổng cộng là 320.286.084 đồng (Ba trăm hai mươi triệu hai trăm tám mươi sáu nghìn không trăm tám mươi tư đồng).

4. Về chi phí tố tụng:

Buộc anh Trần Xuân M phải hoàn trả cho chị Nguyễn Thị T số tiền 10.161.000 đồng (Mười triệu một trăm sáu mươi mốt nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản.

5. Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

6. Về rút một phần yêu cầu khởi kiện:

Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị T về việc buộc anh Trần Xuân M phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với chị Nguyễn Thị T như đã thỏa thuận vào tháng 12-2023; buộc Ngân hàng thương mại cổ phần V phải trả lại cho chị Nguyễn Thị T và anh Trần Xuân M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 0545xx ngày 24-7-2019 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Nam Định cấp cho anh Trần Xuân M; đồng thời buộc Ngân hàng thương mại cổ phần V làm thủ tục xóa thế chấp đối với thửa đất số 89 tờ bản đồ số 27 tại địa chỉ tổ 24, khu M (nay là 167 đường M), phường V, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Trần Xuân M phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 67.817.668 đồng (Sáu mươi bảy triệu tám trăm mười bảy nghìn sáu trăm sáu tám đồng).

Trả lại chị Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002457 ngày 27-11-2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

Trả lại cho chị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) theo Biên lai số 0002657 và Biên lai số 0002659 ngày 14-03-2025 tại Chi cục thi hành án dân

sự thành phố Nam Định.

8. Anh Trần Xuân M, chị Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn Đ, bà Đinh Thị N có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ngân hàng thương mại cổ phần V, chị Đoàn Thị Thu T1 có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người phải thi hành án, người được thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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;
- TAND tỉnh Nam Định;
- VKSND tỉnh Nam Định;
- VKSND thành phố Nam Định;
- Chi cục THADS thành phố Nam Định;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Mai Thị Thu Hiền