

**TÒA ÁN ND DÂN
THÀNH PHỐ C
TỈNH Đ**

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

Bản án số: 192/2024/DS-ST.

Ngày: 31-10 2024.

"Tranh chấp dân sự về hợp
đồng vay tài sản, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất".

**ND DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN ND DÂN THÀNH PHỐ C**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê M

Các Hội thẩm nD dân:

1. Ông Nguyễn P

2. Ông Nguyễn Hồng T

Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Nam X, thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nD dân thành phố C tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị P, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 31/10/2024, tại Tòa án nD dân thành phố C xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 465/2022/TLST-DS, ngày 21 tháng 12 năm 2022, về việc "Tranh chấp dân sự về vay tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 565/2024/QĐXXST-DS, ngày 17 tháng 9 năm 2024, giữa:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1956;

2. Bà Trần Thị T, sinh năm 1957.

Địa chỉ: đường Bùi Hữu Nghĩa, tổ 10, ấp C, xã N, thành phố C, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của ông M, bà T: Anh Dương Minh T, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 723, GC, thành phố C, tỉnh Đ, là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12/10/2022).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Kim Y, sinh năm 1969

Địa chỉ: Tổ 18, khóm 3, Phường T, thành phố C, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của bà Y: Chị Nguyễn Thị X, sinh năm 1985, địa chỉ: Số 151, Phường C, thành phố C, tỉnh Đ, là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 30/12/2022).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn D, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Tổ 18, Khóm 3, Phường T, thành phố C, tỉnh Đ;

2. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Tổ 35, Phường L, thành phố C, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của bà G: Bà Huỳnh Thị K, sinh năm 1966, địa chỉ: Số 60, đường Lê Quý Đôn, Phường L, thành phố C, tỉnh Đ, là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 16/5/2023).

3. Anh Nguyễn Minh H, sinh năm 1985;

Địa chỉ: đường Bùi Hữu Nghĩa, tổ 10, ấp C, xã N, thành phố C, Đ.

4. Anh Nguyễn Minh B, sinh năm 1986;

Địa chỉ: đường Bùi Hữu Nghĩa, tổ 10, ấp C, xã N, thành phố C, Đ.

Người đại diện hợp pháp của ông B: Ông Trần Huỳnh L, sinh năm 1986, địa chỉ: Tổ 4, khóm 1, Phường L1, thành phố C, tỉnh Đ, là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/5/2024).

5. Chị Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1979

Địa chỉ: đường Bùi Hữu Nghĩa, tổ 10, ấp C, xã N, thành phố C, Đ.

Người đại diện hợp pháp của bà C: Ông Trần Huỳnh L, sinh năm 1986, địa chỉ: Tổ 4, khóm 1, Phường L1, thành phố C, tỉnh Đ, là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/5/2024).

6. Phòng Công chứng số 1, tỉnh Đ.

Địa chỉ: Phường C, thành phố C, tỉnh Đ;

7. Văn phòng Công chứng Đ nay là Văn phòng Công chứng A.

Địa chỉ: Xã N, huyện C, tỉnh Đ.

Ông Dương Minh T, bà Nguyễn Thị X, bà Huỳnh Thị K, ông Trần Huỳnh L có mặt. Khi tuyên án vắng mặt bà Nguyễn Thị X và ông Trần Huỳnh L.

Anh Nguyễn Minh H, Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đ, Văn phòng Công chứng A có đơn đề nghị vắng mặt.

Ông Trần Văn D vắng mặt không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị T có ông Dương Minh T đại diện trình bày:

Ngày 02/12/2021, ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị T có thỏa thuận với bà Nguyễn Kim Y để vay số tiền là 400.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất diện tích 914,2 m², thửa 66, tờ bản đồ số 10, tại ấp Ấp C, xã N, , thành phố C, tỉnh Đ, lãi suất là 2%/tháng, thỏa thuận đóng lãi là 03 tây hàng tháng. Tại thời điểm ký hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất ngày 02/12/2021, bà Y chưa đưa tiền cho ông M, bà T do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông M, bà T đang thế chấp cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) - Chi nhánh tỉnh Đ vay tiền và còn nợ số tiền là 170.000.000 đồng. Cùng ngày 02/12/2021, ông M, bà T cùng bà Y đến Ngân hàng Agribank bà Y giao ông M, bà T số tiền là 170.000.000 đồng để trả tiền nợ Ngân hàng và lấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và bà Y yêu cầu ông M, bà T ký tên bổ sung thêm vào hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên, ông M, bà T không biết nên ký tên vào hợp đồng thế chấp bổ sung ngay ngày 02/12/2021. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 66 bà Y giữ, bà Y hứa qua ngày 03/12/2021 sẽ giao đủ số tiền còn lại cho ông M, bà T là 230.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến nay ông M, bà T không nhận được số tiền còn lại là 230.000.000 đồng. Ông M, bà T nhiều lần yêu cầu bà Y giao

nhưng bà Y không giao, mà bà Y buộc ông M, bà T phải trả 400.000.000 đồng thì bà Y mới sang tên phần đất này lại cho ông M, bà T. Ông M, bà T nghe bà Y nói bà Y đang đứng tên quyền sử dụng đất nêu trên ông M, bà T vô cùng hoang mang, vì từ trước đến nay ông M, bà T không có chuyển nhượng đất này cho bà Y. Ông M, bà T chỉ có thể chấp tài sản thừa 66 để vay tiền của bà Y, nhưng bà Y chưa giao đủ tiền cho ông M, bà T. Vừa qua ông M, bà T có xin cung cấp thông tin thửa đất 66 của ông M, bà T được biết hiện nay đã qua tên bà Nguyễn Kim Y đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 66. Ông M, bà T nhiều lần yêu cầu bà Y sang tên lại cho ông M, bà T nhưng bà Y không đồng ý. Phần đất diện tích 914,2 m² (Đất ở 300m², đất lâu năm 614,2m²), thửa 66, tờ bản đồ số 10, ấp Ấp C, xã N, , thành phố C, tỉnh Đ, hiện nay do ông M, bà T quản lý sử dụng, trên đất có một căn nhà cấp 4 (ngang khoảng 8m, dài khoảng 12m), ông M, bà T có trồng khoảng 20 cây Mai, 01 cây nhãn, 10 bụi tre, 01 cây xanh, 02 cây xoài, 01 cây mận, hàng rào lưới B40, ngoài ra không có vật kiến trúc gì trên đất. Ngoài hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất ngày 02/12/2021 ra ông M, bà T không có làm bất cứ biên nhận nào với bà Y.

Nay ông M, bà T yêu cầu như sau:

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5472/SCC, quyền số 02/2021 TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 03/12/2021 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị T với bà Nguyễn Kim Y đối với thửa đất số 66, diện tích 914,2 m² (Đất ở 300 m², đất lâu năm 614,2 m²), tờ bản đồ số 10, ấp Ấp C, xã N, , thành phố C, tỉnh Đ.

Ông M, bà T đồng ý trả cho bà Nguyễn Kim Y số tiền vay là 170.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền lãi.

Đối với đất, hai căn nhà, các vật kiến trúc và cây trồng trên đất hiện nay ông M, bà T đang quản lý sử dụng, trong vụ án này ông M, bà T không yêu cầu giải quyết đối với căn nhà, cây trồng và hàng rào trên đất.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 12/3/2024 ông Dương Minh T khai:

Ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị T có ba người con gồm: Nguyễn Minh H, sinh năm 1983, Nguyễn Minh B, sinh năm 1986, Nguyễn Kim C, sinh năm 1979.

Ông M được cấp lần đầu ngày 3/5/2000, sau đổi giấy được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 330184, số vào sổ cấp GCN: H 02893, ngày 23/02/2005 do ông M đứng tên, thời điểm ngày 23/02/2005 hộ gia đình ông M có ông M, bà T, Nguyễn Minh H, Nguyễn Minh B, Nguyễn Kim C.

Ngày 02/12/2021, ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị T có thỏa Thuận với bà Nguyễn Kim Y để vay số tiền là 400.000.000 đồng, lãi suất là 2%/tháng, thỏa Thuận đóng lãi là 03 tây hàng tháng. Hai bên thống nhất làm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 914,2 m², thửa 66, tờ bản đồ số 10, ấp Ấp C, xã N, , thành phố C, tỉnh Đ, trị giá tài sản thế chấp là 400.000.000 đồng theo văn bản ngày 02/10/2021.

Do ông M thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 330184, số vào sổ cấp GCN: H 02893, ngày 23/02/2005 do ông M đứng tên để vay tiền Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh

tỉnh Đ để vay tiền và còn nợ 170.000.000 đồng. Hai bên thống nhất, bà Y xuất tiền trả nợ Ngân hàng thay cho ông M để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra thực hiện hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất. Ngày 02/12/2021, bà Y giao ông M, bà T số tiền là 170.000.000 đồng để trả tiền nợ Ngân hàng và lấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên ra. Đồng thời ngày 02/12/2021, hai bên ký tên vào Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh tỉnh Đ, bà Y hứa qua ngày 03/12/2021 hai bên sẽ giao đủ số tiền còn lại cho ông M, bà T là 230.000.000 đồng. Bà Y yêu cầu ông M, bà T ký tên vào hồ sơ thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên nhưng không biết là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau này phát hiện là ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 03/12/2021, nay bà Y đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 66 bà Y giữ, đến nay bà Y không giao cho ông M, bà T số tiền 230.000.000 đồng. Chữ ký tên, chữ viết trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2021, đối với diện tích 914,2 m² tại thửa 66, tờ bản đồ số 10, ấp Ấp C, xã N, , thành phố C, tỉnh Đ do ông M, bà T viết và ký. Ông M chỉ nhận của bà Y số tiền 170.000.000 đồng, ngoài ra không có nhận khoản tiền 230.000.000 đồng và không có nhận khoản 1.050.000.000 đồng.

Khoảng tháng 8/2022, ông M, bà T yêu cầu bà Y trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp, đồng thời ông M, bà T đề nghị trả lại bà Y số tiền 170.000.000 đồng thì phát hiện bà Y đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên.

Diện tích tại thửa 66, tờ bản đồ số 10, ấp Ấp C, xã N, , thành phố C, tỉnh Đ có nhà ở, cây trồng và hai ngôi mộ của ông N (anh rể ông M) và mộ bà Nguyễn Thị O (mẹ ông M) theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/9/2023 của Tòa án nD dân thành phố C.

Thửa đất này nay do bà Nguyễn Thị G đứng tên theo chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DG 7074746, số vào sổ cấp GCN : CS09342, ngày 05/10/2022.

Nay ông M, bà T yêu cầu :

- Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5472/SCC, quyền số 02/2021 TP/CC – SCC/HĐGD, ngày 03/12/2021 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị T với bà Nguyễn Kim Y đối với thửa đất số 66, diện tích 914,2 m² tờ bản đồ số 10, ấp Ấp C, xã N, , thành phố C, tỉnh Đ.

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2022 giữa bà Nguyễn Kim Y, ông Trần Văn D với và Nguyễn Thị G đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp C, xã N, thành phố C, tỉnh Đ (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DG 704746, số vào sổ cấp GCN : CS09342, ngày 05/10/2022 bà Nguyễn Thị G đứng tên).

Ông M, bà T đồng ý trả cho bà Nguyễn Kim Y số tiền vay 170.000.000 đồng, đồng ý trả tiền lãi.

- Bà Nguyễn Thị X (đại diện bà Nguyễn Kim Y) trình bày :

Ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị T thế chấp cho bà Y quyền sử dụng

đất diện tích 914,2 m², thửa 66, tờ bản đồ số 10, tại ấp Ấp C, xã N, TP. C, Đ vay số tiền 400.000.000 đồng, có làm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 02/10/2021. Ngày 03/12/2021, hai bên tiến hành thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa trên, giá 1.050.000.000 đồng. Số tiền chuyển nhượng đất có được thì ông M và bà T trả cho bà Y số tiền 400.000.000 đồng tiền vay ngày 02/10/2021 và trả cho bà C số tiền 650.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng Đ ngày 3/12/2021. Bà Y đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DG 880705, sổ vào sổ cấp GCN: CS08777, ngày 08/6/2022.

Bà Y mua đất và nhà ở, cây trồng nhưng Văn Phòng công chứng Đ cho rằng nhà không có quyền sở hữu nên không ghi trong hợp đồng, chỉ thỏa Thuận bằng lời nói, không làm văn bản. Khi mua đất thì không biết có mộ, sau khi mua xong thì phát hiện có mộ (không biết mộ của người nào).

Bà Y và chồng là Trần Văn D chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kim G ngày 26/9/2022. Bà G đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DG 7074746, sổ vào sổ cấp GCN : CS09342, ngày 05/10/2022, giá 1.800.000.000 đồng, đã giao tài sản cho bà G xong. Nay không tranh chấp với bà G, không đồng ý yêu cầu của ông M, bà T.

- Theo đơn khởi kiện yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Kim Y như sau :

Vào ngày 02/10/2021, bà Y có cho ông M và bà T vay số tiền 400.000.000 đồng, thỏa Thuận lãi suất 2%/tháng, đóng lãi hàng tháng, có làm hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số thửa đất 66, tờ bản đồ 10, diện tích 914,2 m², đất tọa lạc tại xã N, Thành phố C, tỉnh Đ. Sau khi vay tiền xong thì ông M, bà T không có tiền đóng lãi, đồng thời ông M và bà T thiếu nợ bà C bị bà C đòi nợ mà không có tiền trả nên ông M và bà T đến gặp bà Y thỏa Thuận chuyển nhượng cho bà Y T bộ nhà và đất bà Y với giá 1.050.000.000 đồng, thỏa Thuận Yế, phí bà Y đóng. Bà Y thống nhất mua và ngày 03/12/2021 bà Y và vợ chồng ông M, bà T có đến Văn phòng công chứng Đ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, sau khi công chứng xong hợp đồng thì bà Y giao đủ số tiền còn lại cho vợ chồng bà T, ông M số tiền 650.000.000 đồng tại Văn phòng công chứng Đ có sự chứng kiến của phòng công chứng, bà C, bà Vy. Đến ngày 08/6/2022 bà Y được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Đến ngày 26/9/2022, thì bà Y chuyển nhượng thửa đất nêu trên và vật công trình kiến trúc trên đất, nhà, cây trồng.... cho bà Nguyễn Thị G với giá 1.800.000.000 đồng. Bà G đã trả đủ tiền cho bà Y và bà Y cũng đã bàn giao đất thực địa cho bà G quản lý sử dụng. Nay không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

Bà Y yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng đất giữa bà Y và ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị T hợp đồng số 5472/SCC, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2021 của Văn phòng Công chứng Đ. Nếu trong trường hợp Tòa án giải quyết hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là vô hiệu thì bà Y yêu cầu Tòa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị T trả lại cho bà Y số

tiền nhận chuyển nhượng là 1.050.000.000 đồng và các số tiền đóng Yế, phí là 22.620.000 đồng. Tổng số tiền buộc ông M và bà T phải trả cho tôi là 1.072.620.000 đồng.

Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Y và bà Nguyễn Thị G Số 5106 quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD của Phòng công chứng số 1, Đ ngày 26/9/2022. Vì các hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là hợp pháp tại thời điểm chuyển nhượng không có ai tranh chấp, cản trở, không ai có ý kiến, tự nguyện ký kết trên tinh thần tự nguyện và thỏa Thuận .

- Bà Huỳnh Thị K (đại diện của bà Nguyễn Thị G) trình bày:

Ngày 02/8/2022, bà G và bà Nguyễn Kim Y thỏa Thuận , bà Y chuyển nhượng cho bà G diện tích đất diện tích đất 914, 2 m², thửa 66, tờ bản đồ số 10, tại xã N, thành phố C, Đ do bà Y đứng tên, giá 1.800.000.000 đồng. Cùng ngày, giao tiền cọc 100.000.000 đồng, còn lại 1.700.000.000 đồng hẹn 40 ngày sẽ trả đủ tiền. Ngày 26/9/2022, bà Nguyễn Kim Y, ông Trần Văn D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đến nay đã giao đủ tiền. Bà G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DG 7074746, số vào sổ cấp GCN : CS09342, ngày 05/10/2022 và đã trả đủ tiền. Có mua tài sản khác (gồm nhà ở, cây trồng, vật kiến trúc....) không lập văn bản chỉ thỏa Thuận bằng lời nói. Nay không đồng ý theo yêu cầu của ông M và bà T, yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Y, D với bà G. Không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Y, ông D. Yêu cầu M, T di dời tài sản để giao đất, nhà tại thửa 66, tờ bản đồ số 10 cho bà G.

Không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

- Theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 04/6/2024 của bà Nguyễn Thị G như sau :

Ngày 26 tháng 9 năm 2022, bà G có nhận chuyển nhượng nhà và đất thửa đất số 66, tờ bản đồ số 10, diện tích 914,2 m², tọa lạc tại xã Hòa thành phố C, tỉnh Đ của bà Nguyễn Kim Y và ông Trần Văn D, giá chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng. Bà G đã trả đủ tiền cho bà Nguyễn Kim Y và ông Trần Văn D. Ông D và bà Y đã giao đất cho bà G từ đó đến nay. Ngày 08/6/2022, bà G được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng quyền sử dụng đất. Từ khi bà Y và ông D chuyển nhượng cho bà G đến khi được cấp giấy chứng nhận không ai tranh chấp khiếu nại, việc bà Y và ông D chuyển nhượng cho bà G là hoàn T tự nguyện và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với đất là đúng theo quy định của pháp luật. Hiện nay ông M và bà T chiếm nhà và đất của bà G. Nay bà G yêu cầu : Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất giữa bà Nguyễn Kim Y và ông Trần Văn D với bà Nguyễn Thị G đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 10, diện tích 914,2 m² đất tọa lạc tại xã N, thành phố C, Đ.

Không yêu cầu bà Nguyễn Kim Y và ông Trần Văn D trả lại số tiền 1.800.000.000 đồng. Không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

- Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 08/5/2024 (yêu cầu độc lập) của ông

Nguyễn Minh B và bà Nguyễn Thị Kim C như sau:

Diện tích đất 914,2 m², thửa 66, tờ bản đồ số 10, ấp Ấp C, xã N, , thành phố C, tỉnh Đ của hộ ông Nguyễn Văn M do Ủy ban nD dân thị xã C cấp năm 2000. Năm 2000, hộ ông M có ông B , bà C vì là tài sản chung. Căn nhà trên đất tranh chấp do ông B , bà C xuất tiền ra xây dựng vào năm 2016. Việc ông M, bà T chuyển nhượng đất trên cho bà Y là không đúng quy định pháp luật, không được sự đồng ý của ông B , bà C. Ông M và bà T cũng không thừa nhận có chuyển nhượng đất cho bà Y mà là hai bên giao dịch mục đích vay tiền không phải là chuyển nhượng. Nay ông B, bà C yêu cầu như sau: Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2021 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị T với bà Nguyễn Kim Y và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2022 giữa bà Nguyễn Kim Y, ông Trần Văn D với và Nguyễn Thị G đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại ấp C, xã N, thành phố C, tỉnh Đ, để cấp lại cho hộ ông Nguyễn Văn M.

- Phòng Công chứng số 1, tỉnh Đ ý kiến:

Ngày 26/9/2022, Phòng Công chứng số 1 tỉnh Đ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 5106, quyền số 09/2022TP/CC-SCC/HĐGD giữa bà Nguyễn Kim Y, ông Trần Văn D (bên chuyển nhượng) với bà Nguyễn Thị G (bên nhận chuyển nhượng). Việc công chứng hợp đồng này đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật.

- Văn phòng Công chứng Đ nay là Văn phòng Công chứng A ý kiến :

Vào ngày 03/12/2021, Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng Số công chứng 4572 quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD. Do hiện nay, Văn Phòng công chứng A đã tiếp nhận toàn bộ hồ sơ lưu trữ của Văn phòng Công chứng Đ nên theo quy định Văn Phòng công chứng A đã kiểm tra hồ sơ được lưu trữ tại Văn Phòng qua kiểm tra hồ sơ. Nhận thấy, Hồ sơ yêu cầu công chứng “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được chứng nhận Số công chứng 4572 quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 03/12/2021 đảm bảo đúng trình tự, thủ tục theo quy định. Nên Văn phòng Công chứng A không có ý kiến gì đối với vụ án nêu trên.

- Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác: Không có văn bản ý kiến gửi cho tòa án.

- Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán

Thẩm phán được pD công thụ lý giải quyết vụ án đã chấp hành đúng quy định về nhiệm vụ quyền hạn của Thẩm phán. Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp; thẩm quyền thụ lý vụ án; thời hạn chuẩn bị xét xử; xác minh Y thập tài liệu, chứng cứ; việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, gửi, tổng đạt các văn bản tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa

Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án và các văn bản quy phạm pháp luật có

liên quan.

. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng
Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị T.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Kim Y.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Minh B và bà Nguyễn Thị Kim C.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị G.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2021 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị T với bà Nguyễn Kim Y diện tích 914,2m² thửa 66, tờ bản đồ 10, tại xã N, thành phố C, tỉnh Đ là giao dịch dân sự vô hiệu.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2022 giữa bà Nguyễn Kim Y, ông Trần Văn D với bà Nguyễn Thị G đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 10, đất tọa lạc xã N, thành phố C, tỉnh Đ là giao dịch dân sự vô hiệu.

Ông M, bà T có trách nhiệm trả cho bà Y số tiền 170.000.000 đồng.

Bà Y, ông D có trách nhiệm trả cho bà G số tiền 1.800.000.000 đồng theo thỏa Thuận giá chuyển nhượng.

Về án phí: Đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa, các đương sự không xuất trình tài liệu, chứng cứ mới cho Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ông Trần Văn D vắng mặt không lý do; ông Nguyễn Minh H, Phòng công chứng số 1, tỉnh Đ và Văn phòng công chứng A có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về thẩm quyền: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn tranh chấp hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án Yộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nD dân thành phố C, tỉnh Đ.

[3] Về nội dung:

Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Nguồn gốc thửa đất số 66, tờ bản đồ số 10, diện tích đất 914,2 m² (đo đạc thực tế 861 m²), tại xã N, thành phố C, tỉnh Đ như sau:

Đất do cha mẹ ông Nguyễn Văn M cho ông M vào năm 1975, ngày 31/3/1995 ông Nguyễn Văn M làm đơn xin đăng ký quyền sử dụng ruộng đất, tương ứng thửa 471, tờ bản đồ số 5, diện tích đất 300 m², mục đích sử dụng “T”. Ngày 03/5/2000, ông M được cấp quyền sử dụng đất thửa 471, tờ bản đồ số 5, diện tích đất 300 m², mục đích sử dụng “T” theo giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số vào sổ cấp GCN: 02223 QSDĐ/T1. Năm 2004, ông M làm đơn đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 471, tờ bản đồ số 5, được cấp quyền sử dụng đất thửa số 471, tờ bản đồ số 5 tương ứng với thửa 66, tờ bản đồ số 10, diện tích đất 914,2 m², diện tích đất tăng do lấp mương, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 330184, số vào sổ cấp GCN: H 02893, ngày 23/02/2005 do ông M đứng tên.

Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2023 của Tòa án nD dân thành phố C thửa đất số 66, tờ bản đồ số 10, diện tích đất 914,2 m² đo đạc thực tế 861 m². Trên thửa đất có hai căn nhà: nhà xây dựng năm 1999, kết cấu: bê tông cốt thép, vách xây gạch, mái lợp ngói, nền lát gạch tàu; nhà chính xây dựng năm 2016, kết cấu: bê tông cốt thép, khung sắt tiền chế, mái lợp tole, đôn nền trần xi măng, vách (một vách tole, một vách xây gạch) và nhà vệ sinh: kết cấu: vách xây gạch, mái lợp tole, nền gạch men; cây trồng, hai ngôi mộ đá và 07 ngôi mộ đất không rõ tên và sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 02/8/2023 của Trung tâm kỹ Yật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ.

Theo công văn số 214/CNVPĐKĐĐTĐPCL-KTĐC, ngày 12/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C thể hiện: *“Diện tích đất 861 m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 02/8/2023 của Trung tâm kỹ Yật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ tương ứng của thửa 66, tờ bản đồ số 10 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị G (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 66, tờ bản đồ số 10 là thửa đất đa mục đích sử dụng (thửa đất đeo) bao gồm 300 m² đất ở và 614,2 m² đất trồng cây lâu năm nên Chi nhánh không xác định cụ thể đất ở và đất trồng cây lâu năm nằm vị trí nào trên sơ đồ đo đạc được. Diện tích đất thực tế có chênh lệch là do chủ sử dụng tự xác định lại ranh mốc giới thửa đất ngoài thực trạng không đúng với hồ sơ cấp giấy”*.

Ông M, bà T và bà Nguyễn Kim Y xác lập Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm. Ông M, bà T xác định là ngày 02/12/2021, thế chấp tài sản quyền sử dụng đất gắn liền với đất (thửa đất 66, tờ bản đồ số 10, diện tích đất 914,2 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 330184, số vào sổ cấp GCN: H 02893, ngày 23/02/2005 do ông M đứng tên), vay của bà Y số tiền 400.000.000 đồng. Ông M, bà T không thừa nhận Hợp đồng thế chấp ngày 02/10/2021 theo bà Y trình bày, vì tài sản đang thế chấp Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Đ. Ông M và bà T trình bày, thỏa Thuận vay số tiền 400.000.000 đồng nhưng bà Y mới giao cho ông M, bà T số tiền 170.000.000 đồng vào ngày 02/12/2021 để ông M, bà T trả nợ Ngân hàng nông nghiệp và Phát triển nông thôn – Chi nhánh Đ và lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có nhận số tiền 230.000.000 đồng (trong số tiền 400.000.000 đồng). Ngày 02/12/2021, bà Y yêu cầu ông M, bà T ký tên để bổ sung vào hợp đồng thế tài sản, sau này ông M, bà T mới biết là ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2021. Ông M, bà T không thừa nhận có chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho bà Y nhưng thừa nhận chữ ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2021 do ông M, bà T ký. Ông M, bà T chỉ nhận của bà

Y số tiền 170.000.000 đồng, ngoài ra không có nhận khoản tiền nào khác.

Xét yêu cầu của bà Nguyễn Kim Y: Bà Y cho rằng bà Y và ông M, bà T ký hợp đồng thế chấp tài sản không ghi ngày tháng năm nhưng xác định vào ngày 02/10/2021, cho ông M, bà T vay số tiền 400.000.000 đồng, giao đủ 400.000.000 đồng, do không có tiền trả nợ nên ngày 03/12/2021 hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên, giá 1.050.000.000 đồng, trừ tiền vay đã giao 400.000.000 đồng, bà Y giao tiếp số tiền 650.000.000 đồng, việc giao tiền không có giấy tờ chứng minh nhưng có chị Bùi Thị Thúy Vy và chị Nguyễn Kim C chứng kiến. Bà Y cho rằng, hai bên có thỏa Thuận bằng lời nói mua bán tài sản gồm nhà ở, vật kiến trúc, cây trồng trên đất. Ông M, bà T đã giao đất và tài sản trên đất cho bà Y. Bà Y, ông D chuyển nhượng diện tích đất trên và có thỏa Thuận bằng lời nói mua bán tài sản gồm nhà ở, vật kiến trúc, cây trồng trên đất cho bà Nguyễn Thị G, giá 1,8 tỷ đồng, hai bên đã giao nhận tiền và tài sản xong.

Xét yêu cầu của bà Nguyễn Thị G: Ngày 16/5/2023, bà Y, ông D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị G, đồng thời thỏa Thuận bằng lời nói mua bán tài sản trên đất gồm nhà ở, vật kiến trúc, cây trồng, giá 1,8 tỷ đồng, hai bên đã giao nhận tiền xong, giao đất bằng cách bà Y xác định ranh đất và giao đất, tài sản trên đất cho bà G, việc giao tài sản không có giấy tờ chứng minh. Khi Tòa án nD dân thành phố C xem xét, thẩm định tại chỗ thì bà G phát hiện trên đất có hai ngôi mộ người tD của ông M. Bà G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DG 7074746, số vào sổ cấp GCN: CS09342, ngày 05/10/2022. Yêu cầu ông M, bà T giao đất và tài sản trên đất cho bà G, bà G không yêu cầu ông M di dời các ngôi mộ trên đất. Đất và tài sản trên đất hiện do gia đình ông M đang quản lý, sử dụng.

Xét thấy, theo “Hợp đồng thế chấp tài sản quyền sử dụng đất không ghi ngày tháng năm” giữa ông M, bà T với bà Y, cho vay số tiền 400.000.000 đồng, thời hạn vay là 05 năm, lãi suất 2%/tháng, bên A có nghĩa vụ đóng lãi định kỳ theo hàng tháng cho bên B đúng theo thỏa Thuận là 03 tây hàng tháng. Nếu bên A đóng trễ hạn và không đúng thỏa Thuận cho bên B trong vòng 6 tháng thì bên B có quyền sử dụng chuyển tên hoặc bán cho bên thứ ba.

Bà Y trình bày hợp đồng thế chấp được ký vào ngày 02/10/2021 là không có căn cứ vì ngày 02/10/2021 ông M, bà T đang thế chấp tài sản và còn nợ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam số tiền 170.000.000 đồng. Căn cứ chứng từ giao dịch của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam thể hiện thời gian tất toán nợ ngày 02/12/2021. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xóa thế chấp vào ngày 03/12/2021. Thể hiện hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông M, bà T với bà Y được ký vào ngày 02/12/2021 là có căn cứ.

Hợp đồng thế chấp tài sản thể hiện thời hạn vay là 5 năm, Nếu bên A đóng trễ hạn và không đúng thỏa Thuận cho bên B trong vòng 6 tháng thì bên B có quyền sử dụng chuyển tên hoặc bán cho bên thứ 3. Hợp đồng thế chấp chưa hết thời hạn và bên ông M, bà T chưa vi phạm nghĩa vụ trả nợ.

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2021 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị T với bà Nguyễn Kim Y thửa đất 66, tờ bản đồ 10, diện tích 914,2 m², đất tọa lạc tại xã N, thành phố C, tỉnh Đ là vô hiệu do giả tạo.

Bà Y cho rằng, hai bên chuyển nhượng đất và mua tài sản trên đất giá 1.050.000.000 đồng, việc mua bán tài sản trên đất (nhà ở, vật kiến trúc, cây trồng) thỏa Thuận bằng lời nói, không có giấy tờ chứng minh. Bà Y chuyển nhượng đất, bán tài sản trên đất cho bà G cũng chỉ thỏa Thuận bằng nói nói, không có chứng cứ chứng minh. Bà Y và bà G không chứng minh được việc ông M, bà T đã giao đất, tài sản cho bà Y và việc bà Y giao đất, tài sản cho bà G, bà Y và bà G cũng chưa quản lý, sử dụng đất. Diện tích đất và tài sản trên đất do ông M, bà T, anh B, chị C đang quản lý, sử dụng.

Trên đất có hai căn nhà chính (nhà anh B, chị C xây dựng năm 2016 và nhà ông M, bà T xây dựng năm 1999), cây trồng, vật kiến trúc, hai ngôi mộ đá của người tĐ ông M và 07 ngôi mộ khác không rõ tên. Đến nay đất và tài sản trên đất do gia đình ông M, bà T vẫn đang quản lý, sử dụng, căn cứ Điều 124 của Bộ luật dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2021 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị T với bà Nguyễn Kim Y và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2022 giữa ông Trần Văn D, bà Nguyễn Kim Y với bà Nguyễn Thị G đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 10, diện tích 914,2 m² đo đạc thực tế 861 m², tọa lạc tại xã N, thành phố C, tỉnh Đ là giao dịch dân sự vô hiệu.

Giao kết hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng nên quyền và nghĩa vụ của các bên được điều chỉnh theo quy định của pháp luật. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy được quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Bà Y cho rằng nhận chuyển nhượng đất, tài sản giá 1.050.000.000 đồng nhưng không có chứng cứ chứng minh giá 1.050.000.000 đồng. Chị Bùi Thị Thúy Vy và chị Nguyễn Kim C xác nhận không biết giá chuyển nhượng là bao nhiêu. Bà Y cho rằng đã giao đủ số tiền 1.050.000.000 đồng bằng cách trừ số tiền vay 400.000.000 đồng, giao thêm 650.000.000 đồng không có giấy tờ chứng cứ chứng minh nhưng có chị Bùi Thị Thúy Vy biết, chị Vy trình bày chỉ nghe bà Y nói là có giao cho ông M, bà T số tiền 650.000.000 đồng chứ chị Vy không chứng kiến việc giao nhận tiền. Do đó, bà Y cho rằng đã giao đủ số tiền là không có căn cứ. Ông M, bà T chỉ thừa nhận có nhận số tiền 170.000.000 đồng, ngoài ra không có nhận khoản tiền nào khác, ông M, bà T đồng ý trả cho bà Y số tiền 170.000.000 đồng là có căn cứ.

Bà Y yêu cầu, trường hợp tuyên hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu ông M, bà T trả lại tiền Yế, phí là 22.620.000 đồng. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2021 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị T với bà Nguyễn Kim Y thỏa Thuận bên B (bà Y) chịu trách nhiệm Yế, lệ phí. Do đó, yêu cầu của bà Y không có căn cứ chấp nhận.

Đối với tiền lãi: Bà Y cho rằng ngày 02/10/2021, bà Y cho ông M, bà T vay số tiền 400.000.000 đồng, đến ngày 03/12/2021 hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời gian hai tháng tiền lãi, bà Y xác định không yêu cầu trả hai

tháng tiền lãi, do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/9/2022 giữa ông Trần Văn D, bà Nguyễn Kim Y với bà Nguyễn Thị G trị giá số tiền 1.800.000.000 đồng, bà G đã giao đủ số tiền 1.800.000.000 đồng. Bà K (đại diện cho bà G) trình bày trường hợp tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì bà G cũng không yêu cầu bà Y, ông D trả lại số tiền 1.800.000.000 đồng mà đề hai bên thỏa Thuận nếu thỏa Thuận không được sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Kiểm sát viên giải thích cho bà K (đại diện cho bà G) nhiều lần về trường hợp tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì bà K (đại diện cho bà G) có yêu cầu ông D, bà Y trả lại số tiền 1.800.000.000 đồng hay không, bà K (đại diện cho bà G) xác định không yêu cầu bà Y, ông D trả lại số tiền 1.800.000.000 đồng trong vụ kiện này. Do đó, Hội đồng xét xử không giải quyết, trường hợp các bên thỏa Thuận không được sẽ khởi kiện thành vụ kiện khác.

Xét yêu cầu của Nguyễn Minh Tuyền và Nguyễn Thị Kim C, như pD tích trên, thì yêu cầu của ông B, bà C có căn cứ chấp nhận.

Về bồi thường thiệt hại: Các bên không yêu cầu nên không xem xét.

Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nD dân thành phố C có căn cứ chấp nhận một phần.

Từ pD tích trên,

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị T.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Kim Y.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị G.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh B và Nguyễn Thị Kim C.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị T được miễn nộp án phí theo thông báo số 90/TB-TA, ngày 21/12/2022 và thông báo số 19/TB-TA, ngày 12/01/2024 của Tòa án nD dân thành phố C.

Bà Nguyễn Kim Y yêu cầu ông M, bà T trả tiền chuyển nhượng đất 1.072.620.000 đồng, chỉ chấp nhận trả số tiền 170.000.000 đồng, không chấp nhận số tiền 902.620.000 đồng nên phải chịu án phí số tiền 39.078.600 đồng (lấy số tròn 39.079.000 đồng).

Yêu cầu của bà Nguyễn Thị G không được chấp nhận phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng.

Ông Nguyễn Minh B và bà Nguyễn Thị Kim C không phải chịu án phí.

Về chi phí tố tụng (*xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá*): số tiền 5.590.945 đồng (*lấy số tròn 5.591.000 đồng, bà G đã nộp đủ tiền tạm ứng và chi xong*) bà Nguyễn Kim Y và bà Nguyễn Thị G mỗi người chịu 50%, cụ thể bà G chịu số tiền 2.795.500 đồng và bà Y chịu số tiền 2.795.500 đồng. Buộc bà Nguyễn Kim Y phải trả lại cho bà Nguyễn Thị G số tiền 2.795.500 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, khoản 1, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ

luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 124, 131 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức Y, miễn, giảm, Y, nộp, Quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị T và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Minh B, bà Nguyễn Thị Kim C.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 5472/SCC, quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 03/12/2021 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Trần Thị T với bà Nguyễn Kim Y và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 5106, quyền số 09/2022 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 26/9/2022 giữa ông Trần Văn D, bà Nguyễn Kim Y với bà Nguyễn Thị G (*đối với thửa đất số 66, tờ bản đồ số 10, diện tích 914,2 m² đo đạc thực tế 861 m², tọa lạc tại xã N, thành phố C, tỉnh Đ*) là giao dịch dân sự vô hiệu.

Đề nghị Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ Y hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DG 7074746, số vào sổ cấp GCN: CS09342, ngày 05/10/2022 do bà Nguyễn Thị G đứng tên.

Khôi phục lại tình trạng ban đầu diện tích đất 914,2 m² (đo đạc thực tế 861 m²), thửa đất số 66, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã N, thành phố C, tỉnh Đ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AB 330184, số vào sổ cấp GCN: H 02893, ngày 23/02/2005 do ông Nguyễn Văn M đứng tên. Ông Nguyễn Văn M có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 914,2 m² (đo đạc thực tế 861 m²), thửa đất số 66, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã N, thành phố C, tỉnh Đ theo quy định của pháp luật (*kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/8/2023 và sơ đồ đo đạc ngày 02/8/2023*).

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Kim Y. Buộc ông Nguyễn Văn M và bà Trần Thị T có trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Nguyễn Kim Y số tiền 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (*đối với các trường hợp Thuộc cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án*) hoặc kể và ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất và 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 năm 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị G.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông M, bà T được miễn nộp án phí theo thông báo số 90/TB-TA, ngày 21/12/2022 và thông báo số 19/TB-TA, ngày 12/01/2024 của Tòa án nD dân thành phố C.

Bà Nguyễn Kim Y phải chịu án phí số tiền 39.079.000 đồng. Trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 22.389.000 đồng theo biên lai Y tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 009871, ngày 10/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C,

tỉnh Đ. Bà Y phải nộp tiếp số tiền 16.690.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị G phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng. Trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai Y tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0012580, ngày 18/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đ. Bà Nguyễn Thị G được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai Y tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0009848, ngày 05/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đ.

Ông Nguyễn Minh B không phải chịu án phí. Ông B được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai Y tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 009751, ngày 16/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đ.

Bà Nguyễn Thị Kim C không phải chịu án phí. Bà C được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai Y tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 009750, ngày 16/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Đ.

Về chi phí tố tụng (*xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá*): số tiền 5.591.000 đồng (*bà G đã nộp đủ tiền tạm ứng và chi xong*) bà Nguyễn Kim Y và bà Nguyễn Thị G mỗi người chịu 50%, cụ thể bà G chịu số tiền 2.795.500 đồng và bà Y chịu số tiền 2.795.500 đồng. Buộc bà Nguyễn Kim Y phải trả lại cho bà Nguyễn Thị G số tiền 2.795.500 đồng.

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được hoặc niêm yết bản án theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

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

