TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN VŨNG LIÊM** **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:117/2024/DS-ST

Ngày: 22 – 8 - 2024

"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VŨNG LIÊM

TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Phạm Thị Lanh**.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông: **Lê Văn Hảo**.

2. Bà: **Trần Thị Thu Hà**.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà **Ngô Thị Quyên** – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm tham gia phiên tòa: Bà **Trần Thị Mỹ H** – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 380/2022/TLST – DS ngày 14 tháng 12 năm 2022 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng*" theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số:265/2024/QĐXXST-DS ngày 02 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Lê Văn C**, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn*: Ông **Lê Văn B**, sinh năm 1959 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Võ Thị S**, sinh năm 1959 (vắng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Thị S là ông **Lê Văn B**, sinh năm 1959 (theo văn bản ủy quyền ngày 31/10/2023) (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ông **Trương Quang M** – sinh năm 1950 (vắng).

Địa chỉ: số B Khóm A, thị Trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

3. Bà **Dương Thị Kim L** – sinh năm 1953 (vắng).

Địa chỉ: ấp P, xã B, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

4. Anh **Nguyễn Thanh L1**, sinh năm: 1999 (có mặt).

Địa chỉ: số C, ấp H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

5. Anh **Đặng Minh H1**, sinh năm: 1991 (vắng).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

6. Chị **Nguyễn Thị Thu C1**, sinh năm: 1991 (vắng).

Địa chỉ: C, đường Đ, phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

7. Ông **Đoàn Văn N**, sinh năm: 1938 (vắng, có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp D, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

8. Chị **Lê Thị Kim S1**, sinh năm: 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Chỗ ở hiện nay: ấp R, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

9. Ông **Nguyễn Văn Bé N1**, sinh năm: 1948 (chết).

Người thừa kế quyền nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn Bé N1 là:

9.1. Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm: 1948 (chết).

9.2. Anh **Nguyễn Thiện T**, sinh năm: 1971 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

9.3. Anh **Nguyễn Văn N2**, sinh năm: 1973 (chết).

9.4. Chị **Huỳnh Thị T1**, sinh năm: 1970 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

9.5. Cháu **Nguyễn Thị Anh T2**, sinh năm: 1999 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

9.6. Cháu **Nguyễn Huỳnh A**, sinh năm: 2003 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

9.7. Anh **Nguyễn Hữu P1**, sinh năm: 1975 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

9.8. Chị **Nguyễn Thị Mộng H2**, sinh năm: 1977 (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp S, xã M, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

10. Ngân hàng TMCP V (V1) (có mặt).

Trụ sở chính: 89 L, phường L, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Chí D, chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Thái Thị Hồng H3, chức vụ: phó giám đốc trung tâm thu hồi nợ KHCN-khối quản trị rủi ro.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Thái Thị Hồng H3 là

1. Ông **Lê Văn H4**, chức trưởng bộ phận xử lý nợ (có mặt).

2. Ông **Nguyễn Thành N3**, chức vụ: cán bộ xử lý nợ (vắng).

Cùng địa chỉ: số C C H, phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện ngày 30/9/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/10/2023, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà hôm nay nguyên đơn ông Lê Văn C trình bày:**

Ngày 19/10/2004 ông nhận chuyển nhượng thửa 256 (thửa mới 72) diện tích 2.080m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long của ông Lê Văn B với giá 21.000.000đ, có làm giấy tay "*Đơn chuyển nhượng đất ruộng*". Nguồn gốc đất do ông Lê Văn B nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Bé N1 (chết) và vợ là bà Nguyễn Thị P (chết). Ông Bé N1 và bà P nhận chuyển nhượng của ông Đoàn Văn N. Ông N nhận chuyển nhượng của ông Trương Quang M tất cả đều làm giấy tay. Sau đó ông nhiều lần đến gặp ông M để yêu cầu ông M làm hợp đồng chuyển nhượng thửa 256 (thửa mới 72) qua ông nhưng ông M nói là ông M còn chuyển nhượng thửa 256 (thửa mới 72)

cho nhiều người khác để khi ông M ký tên chuyển nhượng cho người khác rồi ông M sẽ ký tên chuyển nhượng cho ông nhưng sau đó ông M không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông. Vào năm 2020 ông M đến Ủy ban xã T ký hợp đồng chuyển nhượng cho người khác nên ông ngăn cản vì vậy Ủy ban nhân dân xã T không ký thủ tục chuyển nhượng cho ông M, tại thời điểm đó ông làm đơn tranh chấp nhưng vì do dịch covid nên chưa giải quyết cho ông, lợi dụng dịch covid ông M ra phòng công chứng ký chuyển nhượng cho người khác, sau này ông biết được thửa 256 (thửa mới 72) ông M đã chuyển nhượng cho anh Đặng Minh H1 và chị Nguyễn Thị Thu C1 sau đó anh H1 và chị C1 chuyển nhượng cho anh L1, hiện nay anh L1 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 256 (thửa mới 72) diện tích 2.080m^2 nhưng ông là người quản lý, sử dụng đất từ năm 2004 đến nay.

Nay ông yêu cầu ông B và bà S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 72, diện tích theo đo đạc là 2.027,7m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long cho ông được đứng tên đồng thời ông yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và anh H1, chị C1 và giữa anh H1, chị C1 và anh L1 đối với thửa 72, diện tích 2.027,7m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

*** Tại bảng khai ý kiến ngày 10/01/2023, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà hôm nay bị đơn ông Lê Văn B trình bày:** Vào năm 1997 ông nhận chuyển nhượng thửa 256 (thửa mới 72), diện tích 2.080m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long của ông Bé N1 (chết) và bà P (chết) giá nhận chuyển nhượng là 16 chỉ vàng/1 công, hai bên có làm giấy tay (do ông Bé N1 chết nên giấy tay không còn). Ông nhận đất canh tác vào năm 1997. Nguồn gốc đất do ông Bé N1, bà P nhận chuyển nhượng của ông N, hai bên có làm giấy tay. Ông N nhận chuyển nhượng của ông M. Sau đó ông có yêu cầu ông Bé N1 và bà P làm thủ tục sang tên qua ông thì ông Bé N1 và bà P nói đất này do ông M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông và ông Bé N1 đến gặp ông M để yêu cầu ông M làm thủ tục sang tên cho ông nhưng ông M hẹn nhiều lần mà không làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông. Đến năm 2004 thì ông chuyển nhượng thửa 256 (thửa mới 72), diện tích 2.080m^{2}cho ông C với giá 21.000.000đ, hai bên có làm giấy tay, ông C đã trả tiền đủ cho ông, ông đã giao đất cho ông C canh tác từ năm 2004 đến nay.

Nay ông C yêu cầu ông và bà S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 72, diện tích 2.027,7m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long cho anh C thì ông đồng ý nhưng hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 72 do anh L1 đứng tên.

*** Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị S là ông Lê Văn B trình bày:** Bà S là vợ của ông B, bà S thống nhất theo ý kiến của ông B.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Quang M tại phiên tòa hôm nay vắng mặt nhưng tại phiên tòa ngày 02 tháng 8 năm 2024 ông M trình bày:** Vào năm 1991 ông có đứng tên phần đất tại thửa đất số 299, tờ bản đồ số 7, diện tích 6.420m^2 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh

Long. Nguồn gốc đất là do mẹ ruột ông tặng cho ông, năm 1991 mẹ ruột ông cho ông N thuê đất sử dụng, chữ ký trong tờ thỏa thuận ngày 03/12/1991 là chữ ký của ông, do mẹ ông cần tiền nên ông ký chuyển nhượng cho ông N nhưng ông không có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, do mẹ ông nhận tiền của ông N, mẹ ông nhận tiền của ông N bao nhiêu ông không biết, sau đó ông có chuộc lại đất với ông N, ông trả tiền đủ cho ông N và lấy lại đất nên đất đó là của ông, từ khi nhận lại đất đến nay ai sử dụng thì ông không biết, ông không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông H1 vì ông chuyển nhượng hợp pháp.

*** Tại bảng khai ý kiến ngày 01/11/2023, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà hôm nay người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh L1 trình bày:**

Anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 72, diện tích 2.027,7m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Lý do anh đứng tên thửa 72 không phải do anh nhận chuyển nhượng hay được tặng cho do vào năm 2020 do anh lên mạng và có quen biết với chị Lê Thị Kim S1, chị S1 nhờ anh đứng tên dùm một miếng đất rồi chị S1 cho tiền "*cà phê*" thì anh đồng ý.

Sau khi anh được đứng tên thửa 72 thì chị S1 làm thủ tục vay vốn tại Ngân hàng TMCP V với số tiền là 199.500.000đ và anh đã đồng ý ký tên để chị S1 vay vốn ngân hàng, chị S1 đã thế chấp thửa 72 mà anh đứng tên cho ngân hàng, chị S1 là người nhận tiền của ngân hàng và chị S1 có cho anh 10.000.000đ.

Nay thửa 72, diện tích 2.027,7m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước do anh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông C là người quản lý, sử dụng đất và ông C đang khởi kiện tranh chấp với ông B thì anh đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với anh H1, chị C1 nhưng anh yêu cầu anh H1, chị C1 phải trả lại giá trị đất cho anh theo giá thị trường là 300.000.000đ. Đồng thời ngân hàng yêu cầu anh phải trả cho ngân hàng tiền vốn và tiền lãi tính đến ngày 22/8/2024 số tiền vốn và lãi 400.353.243đ thì anh đồng ý nhưng khi nào anh H1, chị C1 trả tiền cho anh thì anh trả cho ngân hàng.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Văn N có đơn xin vắng mặt nhưng tại bảng khai ý kiến ngày 12/01/2024 ông Đoàn Văn N trình bày:** Vào năm 1991 ông nhận chuyển nhượng phần đất ruộng, diện tích khoảng 6.800m^2 tọa lạc ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long với giá là 19 chỉ vàng 24K của ông M. Ông đã giao đủ vàng cho ông M và ông M đã giao đất cho ông quản lý, sử dụng từ năm 1991. Hai bên có làm giấy tay "*chuyển nhượng*". Sau đó ông có nhiều lần yêu cầu ông M thực hiện thủ tục sang tên cho ông nhưng ông M không thực hiện. Khoảng 02 năm sau thì ông chuyển nhượng phần đất trên cho ông Bé N1 và bà P với giá bao nhiêu thì ông không nhớ. Giữa ông và ông Bé N1, bà P có làm giấy tay. Sau khi ông chuyển nhượng đất cho ông Bé N1 và bà P thì giấy tay mua bán giữa ông và ông M và giấy tay giữa ông và ông Bé N1, bà P thì ông giao cho ông Bé N1 và bà P giữ.

*** Tại bảng khai ý kiến ngày 25/4/2024 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lê Thị Kim S1 trình bày:** Ngày 15/4/2021 chị nhận chuyển nhượng của ông H1 thửa 72, diện tích 2.027,7m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp

K, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do ông H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá nhận chuyển nhượng 50.000.000đ/m^2 chị đã giao đủ tiền cho ông H1. Do chị bị nợ xấu ngân hàng nên chị không vay tiền của ngân hàng được vì vậy chị nhờ anh L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm chị để chị vay ngân hàng. Ngày 23/4/2021 chị có nhờ anh L1 ký hợp đồng tín dụng vay của ngân hàng TMCP V số tiền là 199.500.000đ. Khi ngân hàng giải ngân xong anh L1 nhận tiền sau đó anh L1 đưa toàn bộ số tiền trên cho chị và chị có gửi tiền thù lao cho anh L1. Nay ngân hàng TMCP V yêu cầu anh L1 phải trả tiền vốn và lãi cho ngân hàng thì chị đồng ý thương lượng với ngân hàng để chị trả số nợ trên cho ngân hàng.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thiện T, Huỳnh Thị T1, Nguyễn Thị Anh T2, Nguyễn Huỳnh A, Nguyễn Hữu P1, Nguyễn Thị Mộng H2 có đơn xin vắng mặt nhưng tại các bảng khai ý kiến cùng ngày 11/01/2024 anh T, chị T1, chị T2, chị Huỳnh A1, anh P1, chị H2 cùng trình bày:** Các anh chị là con và cháu của ông Bé N1 (chết) và bà P (chết). Vào năm 1993 thì các anh chị có biết ông Bé N1 và bà P có nhận chuyển nhượng phần đất ruộng của ông N, diện tích bao nhiêu, số tiền bao nhiêu thì các anh chị không biết. Sau đó ông Bé N1 và bà P quản lý, sử dụng đất được 02 năm thì chuyển nhượng lại cho ông Đ và ông B, việc các bên có làm giấy tờ chuyển nhượng hay không thì các anh chị không biết. Nay trong vụ án này do ông Bé N1 và bà P đã chuyển nhượng đất cho ông Đ và ông B thì các anh chị không có tranh chấp hay yêu cầu gì.

*** Tại đơn yêu cầu độc lập ngày 25/01/2024 người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP V trình bày:**

Ngân hàng TMCP V và anh Nguyễn Thanh L1 có ký hợp đồng tín dụng: giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng Đ1 LN2104253659491 ngày 23/4/2021. Số tiền cho vay: 199.500.000đ. Thời hạn vay: 60 tháng, tính từ ngày 27/4/2021 đến ngày 05/4/2026. Mục đích sử dụng vốn: mua đồ gia dụng phục vụ nhu cầu đời sống. Lãi suất trong hạn: tối đa 27%/năm được cố định suốt trong thời hạn cho vay. Lãi suất quá hạn: Lãi suất cho vay áp dụng đối với dư nợ gốc quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn áp dụng tại thời điểm chuyển nợ quá hạn. Sau đó anh L1 có thanh toán nhiều lần cho ngân hàng được số tiền vốn là 3.847.835đ. Quá trình thực hiện hợp đồng, anh L1 đã vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với ngân hàng, theo đó khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn kể từ ngày 05/02/2022, đến ngày 22/8/2024, anh L1 còn nợ ngân hàng số tiền nợ vốn là 195.652.165đ, lãi trong hạn là 136.467.385đ, lãi trong quá hạn là 68.233.693đ, tổng cộng 400.353.243đ. Ngày 27/01/2021 ngân hàng TMCP V - Chi nhánh V2 và anh L1 có ký hợp đồng dịch vụ bảo quản tài sản số LN2104253659491, tại khoản 1 Điều 02 hợp đồng dịch vụ bảo quản tài sản số LN2104253659491 ngày 27/4/2021 là ngân hàng có giữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh L1 thửa72, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.027,7m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long do anh L1 đứng tên, hình thức vay là tín chấp. Quá trình thực hiện các hợp đồng trên, anh L1 đã vi phạm nghĩa vụ

trả nợ đối với ngân hàng và phải chịu mức lãi suất nợ quá hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký. Ngân hàng đã tạo điều kiện về thời gian cho anh L1 trả nợ nhưng anh L1 vẫn cố tình trốn tránh, kéo dài thời gian trả nợ cho ngân hàng.

Nay Ngân hàng TMCP V (V1) yêu cầu anh Nguyễn Thanh L1 phải thanh toán cho ngân hàng toàn bộ số tiền vốn, nợ lãi và các khoản phát sinh liên quan theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 22/8/2024 nợ vốn là 195.652.165đ, nợ lãi trong hạn là 136.467.385đ, nợ lãi quá hạn 68.233.693đ, tổng cộng 400.0353.243đ. Ngân hàng TMCP V rút lại yêu cầu phát mãi tài sản để thu hồi toàn bộ nợ vay.

*** Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự và nội dung vụ án:**

Trình tự tố tụng: thụ lý vụ án, thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, giải quyết vụ án đã được Tòa án tiến hành đúng theo quy định của pháp luật. Thời hạn chuẩn bị xét xử chưa tuân thủ đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ Luật tố tụng dân sự về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Trình tự tố tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng theo quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ khoản 1 Điều 166 và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 30, Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 262 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 131, 136, 146, 707, 708, 709 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 122, Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 2 của Luật người cao tuổi; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 3, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đề nghị: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C.

Công nhận "*Đơn chuyển nhượng đất ruộng*" ngày 19/10/2004 giữa bên chuyển nhượng đất là ông B và bên nhận chuyển nhượng đất là ông C có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Lê Văn B và bà Võ Thị S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn B, bà Võ Thị S và ông Lê Văn C đối với thửa 72, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.027,7m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận cho ông Lê Văn C được quản lý, sử dụng thửa 72, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.027,7m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/7/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V).

Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2021giữa ông Trương Quang M, bà Dương Thị Kim L và anh Đặng Minh

H1 đối với thửa 72, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.027,7m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/2/2021, dành riêng cho anh Đặng Minh H1 và chị Nguyễn Thị Thu C1 một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2021 giữa anh Đặng Minh H1, chị Nguyễn Thị Thu C1 và anh Nguyễn Thanh L1 đối với thửa 72, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.027,7m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc anh Đặng Minh H1, chị Nguyễn Thị Thu C1 liên đới trả lại cho anh Nguyễn Thanh L1 số tiền 163.885.000đ.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V. Buộc anh Nguyễn Thanh L1 phải thanh toán cho ngân hàng toàn bộ số tiền vốn, nợ lãi và các khoản phát sinh liên quan theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 22/8/2024 tổng cộng tiền vốn và lãi là 400.353.243đ, trong đó tiền vốn là 195.652.165đ, nợ lãi trong hạn là 136.467.385đ, lãi quá hạn 68.233.693đ.

Ngân hàng TMCP V được quyền tính lãi liên tục theo giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng Đ1 LN2104253659491 ngày 23/4/2021 đối với số tiền vốn là 195.500.000đ cho đến khi anh L1 trả hết số tiền nợ cho TMCP Việt Nam V.

Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của V về việc yêu cầu cầu xử lý tài sản bảo đảm là 01 quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CT236415 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 23/4/2021 do anh Nguyễn Thanh L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Anh L1 không yêu cầu giải quyết đối với số tiền là 199.500.000đ mà anh L1 giao cho chị Kim S1 nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

* Về chi phí tố tụng:

- Chi phí đo đạc và định giá tài sản: 2.637.296đ ông C tự nguyện chịu, ông C đã nộp đủ.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông B, bà S phải chịu án phí 300.000đ nhưng ông B, bà S là người cao tuổi nên được miễn nộp.

- Ông M, bà L là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc anh H1, chị C1 nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 8.194.000đ.

- Buộc anh L1 nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 20.014.000đ.

- Ông C không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho ông C tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ theo biên lai thu số N^{o}0009003, ngày 14/12/2022 và 300.000đ theo biên lai thu số N^{o}0000184 ngày 13/10/2023 (ghi họ tên người

nộp tiền Lê Văn B do đánh máy sai sót), của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm thu.

Ngân hàng TMCP V không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP V tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 8.407.000đ theo biên lai thu số N^{0}0008816 ngày 29/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm thu.

Tại phiên tòa đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm của mình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên Toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên Toà, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng dân sự:

Quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tín dụng, phần đất tranh chấp tại thửa 72, diện tích 2.027,7m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long theo quy định tại Điều 26; Điều 35; Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay ông Trương Quang M, bà Dương Thị Kim L, anh Đặng Minh H1, chị Nguyễn Thị Thu C1, chị Lê Thị Kim S1 vắng mặt, Tòa án đã niêm yết đầy đủ các văn bản tố tụng cho ông M, bà L, anh H1, chị C1 cũng không đến Toà án. Nên căn cứ vào Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt ông M, bà L, anh H1, chị C1, chị S1. Riêng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đoàn Văn N, Nguyễn Thiện T, Huỳnh Thị T1, Nguyễn Thị Anh T2, Nguyễn Huỳnh A, Nguyễn Hữu P1, Nguyễn Thị Mộng H2 có đơn xin vắng mặt không tham dự các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và các phiên tòa sơ thẩm nên căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông N, anh T, chị T1, chị T2, chị Huỳnh A, anh P1, chị H2.

[2] Về nội dung vụ án:

Theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 26/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V thì phần đất tranh chấp thuộc thửa 72, diện tích 2.027,7m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều thống nhất theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 26/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V và biên bản định giá tài sản ngày 11/7/2023 của Hội đồng định giá tài sản trong tố tụng dân sự huyện V.

Nay ông C yêu cầu ông B và bà S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 72, diện tích 2.027,7m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long cho ông C được đứng tên đồng thời ông C yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M và anh H1, chị C1 và giữa anh H1, chị C1 và anh L1 đối với thửa 72, diện tích 2.027,7m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp K, xã T, huyện

V, tỉnh Vĩnh Long.

Nguồn gốc thửa 72, diện tích 2.027,7m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long. Ngày 03/12/1991 thì ông M chuyển nhượng phần đất ruộng là 05 công 05, đất do ông M đứng tên cho ông Đoàn Văn N, giá chuyển nhượng là 19 chỉ vàng 24K, ông N đã giao đủ vàng cho ông N và ông N đã nhận đất canh tác năm 1991, hai bên có làm giấy tay "*tờ thỏa thuận sang nhượng thành quả lao động (trên đất ruộng)"* (BL 03).

Ngày 03/12/1993 thì ông N chuyển nhượng phần đất ruộng 05 công 05, tọa lạc ấp C, xã T, huyện V là toàn bộ phần đất mà ông N nhận chuyển nhượng của ông M để ông N chuyển nhượng lại cho ông Bé N1 và bà P với số vàng là 38 chỉ 05 phân vàng 24K. Ông Bé N1, bà P đã giao đủ vàng cho ông N và ông N đã giao đất cho ông Bé N1, bà P canh tác từ năm 1993. Hai bên có làm giấy tay "*tờ thỏa thuận về việc sang nhượng thành quả lao động*". Tại đơn xin kê khai đất đai ngày 20/10/1995 (BL 01) ông Trương Quang M hiện đang sử dụng thửa 299, loại đất hai vụ lúa, diện tích 6.420m^2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 277939 cấp ngày 16/12/1991. Nguồn gốc đất ông bà. Ông M chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị P thửa 299, diện tích 6.420m^2 loại đất hai vụ lúa. Do đó nguồn gốc thửa 299, loại đất hai vụ lúa, diện tích 6.420m^2 là do ông M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 1997 ông Bé N1 và bà P chuyển nhượng lại một phần diện tích đất mà ông Bé N1 và bà P nhận chuyển nhượng của ông N để chuyển nhượng lại cho ông B diện tích 2.080m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long, giá nhận chuyển nhượng 16 chỉ vàng 24K/01 công, hai bên có làm giấy tay.

Ngày 19/10/2004 ông B chuyển nhượng thửa 256, diện tích 2.080m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long, phần đất mà ông B đã nhận chuyển nhượng của ông Bé N1, bà P để chuyển nhượng lại cho ông C với giá 21.000.000đ, có làm giấy tay "*Đơn chuyển nhượng đất ruộng*". Ông C đã giao đủ tiền cho ông B và ông B đã giao đất cho ông C canh tác từ năm 2004 đến nay.

Xét hình thức hợp đồng:

- "*Tờ thỏa thuận sang nhượng thành quả lao động (trên đất ruộng)"* ngày 03/12/1991 giữa bên chuyển nhượng đất là ông M và bên nhận chuyển nhượng đất là ông N.

- "*Tờ thỏa thuận về việc sang nhượng thành quả lao động*" ngày 03/12/1993 giữa bên chuyển nhượng đất là ông N và bên nhận chuyển nhượng đất là ông Bé N1 và bà P.

- Năm 1997 ông Bé N1 và bà P chuyển nhượng đất cho ông B có làm giấy tay (ông B trình bày hiện nay không còn giữ).

- "*Đơn chuyển nhượng đất ruộng*" ngày 19/10/2004 giữa bên chuyển nhượng đất là ông B và bên nhận chuyển nhượng đất là ông C.

Tất cả các hợp đồng chuyển nhượng trên là chưa tuân thủ đúng quy định pháp luật, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, chưa công chứng chứng thực vì vậy các hợp đồng trên đã vi phạm về mặt hình thức theo quy định tại Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995. Riêng hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông C năm 2004 thì ông B đã giao đất cho ông C quản lý, sử dụng từ năm 2004 đến nay.

Về nội dung hợp đồng: Xét nội dung tất cả các hợp đồng chuyển nhượng viết tay trên đều không ghi rõ số thửa, diện tích đất, tờ bản đồ, địa chỉ đất, giá chuyển nhượng đất vì vậy các hợp đồng trên đã vi phạm về mặt nội dung theo quy định tại Điều 708 Bộ luật Dân sự năm 1995. Riêng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông C năm 2004 thì ông B đã giao đất cho ông C quản lý, sử dụng từ năm 2004 đến nay và không ai tranh chấp với ông C.

Xét tờ thỏa thuận chuyển nhượng thành quả lao động ngày 03/12/1991 giữa ông M và ông N, khi đó ông M là người đứng tên thửa đất 299, loại đất hai vụ lúa, diện tích 6.420m^2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 277939 cấp ngày 16/12/1991 nội dung ông M đã đồng ý sang số đất ruộng là 5.50 (Năm công năm) cho anh Đoàn Văn N ngụ tại ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long, ông M cho rằng không có chuyển nhượng cho ông N diện tích đất nói trên do mẹ ông thiếu tiền nên ông ký tên để cho mẹ ông nhận tiền sau đó ông chuộc lại đất với ông N xong, tại bản khai ý kiến ngày 12 tháng 01 năm 2024 ông N cho rằng ông N nhận chuyển nhượng đất của ông M vào năm 1991 với giá là 19 chỉ vàng 24K, ông M đã giao đất cho ông N sử dụng và sau đó ông N chuyển nhượng lại cho ông Bé N1 và bà P vào năm 1993, tuy tờ thỏa thuận chuyển nhượng thành quả lao động ngày 03/12/1991 không tuân thủ về mặt hình thức nhưng nội dung ông N có nhận chuyển nhượng đất của ông M là có thật, ông M đã thừa nhận chữ ký trong tờ thỏa thuận ngày 03/12/1991 là của ông M, ông M đã nhận đủ 19 chỉ vàng 24K, từ khi ông M chuyển nhượng đất cho ông N đến năm 2020 thì không có tranh chấp và ông M cho rằng ông M đã chuộc lại đất từ ông N nhưng ông M cũng không có chứng cứ chứng minh, ông M cũng không có sử dụng đất và ai là người trực tiếp canh tác, sử dụng ông M cũng không biết nên căn cứ vào Điều 30 Luật đất đai năm 1993 thì tờ thỏa thuận chuyển nhượng thành hỏa lao động ngày 03/12/1991 có hiệu lực pháp luật.

Đối với "*Tờ thỏa thuận về việc sang nhượng thành quả lao động*" ngày 03/12/1993 giữa bên chuyển nhượng đất là ông N và bên nhận chuyển nhượng đất là ông Bé N1 và bà P và việc chuyển nhượng đất vào năm 1997 giữa ông Bé N1 và bà P với ông B có làm giấy tay (hiện nay không còn) cùng với "*Đơn chuyển nhượng đất ruộng*" ngày 19/10/2004 giữa bên chuyển nhượng đất là ông B và bên nhận chuyển nhượng đất là ông C theo quy định tại Điều 709 Bộ luật Dân sự năm 1995 thì "*nghĩa vụ của bên chuyển quyền sử dụng đất phải xin phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai; Chuyển giao đất cho bên nhận quyền sử dụng đất đủ diện tích, đúng hạng đất, đúng loại đất, đúng vị trí, đúng tình trạng như đã thỏa thuận trong hợp đồng và các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất*" khi đó ông M đã nhận đủ vàng của ông N nhưng ông M chỉ giao đất cho ông N quản lý, sử dụng mà ông M không giao các giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất cho ông N để ông N làm thủ tục tách thửa sang tên do đó ông M là người đã vi phạm hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó thì ông N chuyển nhượng đất lại cho ông Bé N1 và bà P. Ông Bé N1 và bà P lại chuyển nhượng cho ông

B. Ông B chuyển nhượng lại cho ông C. Tất cả bên chuyển nhượng là ông N, ông Bé N1, bà P và ông B đều không có quyền chuyển nhượng đất lại cho người khác theo Điều 73 Luật đất đai năm 1993 thì "*quyền của người sử dụng đất phải được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" theo quy định của pháp luật thì ông N, ông Bé N1, bà P và ông B chưa có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên ông M đã chuyển nhượng cho ông N và đã giao đất cho ông N sử dụng, ông N chuyển nhượng cho ông Bé N1 và bà P, ông Bé N1 chuyển nhượng cho ông B, ông B chuyển nhượng cho ông C sử dụng từ năm 2004 đến nay, trong quá trình ông C sử dụng không có ai tranh chấp và ông C đã cải tạo hiện trạng sử dụng thành đất trồng cây lâu năm, ông C sử dụng đến nay trên 20 năm không ai tranh chấp nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm d khoản 1 Điều 100 Luật đất đai năm 2013 Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn C và ông Lê Văn B đối với thửa 72, diện tích 2.027,7m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận cho ông C được quản lý, sử dụng thửa 72, diện tích 2.027,7m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2021 bên chuyển nhượng là ông Trương Quang M và bà Dương Thị Kim L và bên nhận chuyển nhượng đất là anh Đặng Minh H1, ông M và bà L chuyển nhượng cho anh H1 đối với thửa 72, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.027,7m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long; thửa 69, tờ bản đồ số 19, diện tích 4.245,5m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long, giá chuyển nhượng 190.000.000đ. Ngày 10/3/2021 anh H1 được đứng tên mặt 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 72, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.027,7m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Ngày 15/4/2021 anh H1 và chị C1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Thanh L1 đối với thửa 72, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.027,7m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long, giá chuyển nhượng 125.000.000đ. Ngày 23/4/2021 anh L1 được đứng tên mặt 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 72, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.027,7m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Xét về hình thức của hợp đồng: Ngày 01/02/2021 giữa ông M, bà L và anh H1. Ngày 15/4/2021 giữa anh H1, chị C1 và anh L1 giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lập thành văn bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, có công chứng, chứng thực vì vậy hợp đồng ngày 01/02/2021 và ngày 15/4/2021 đã thực hiện đúng về mặt hình thức theo quy định tại Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Xét về nội dung của hợp đồng: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2021 và ngày 15/4/2021 đã không thực hiện đúng về mặt nội dung theo quy định tại Điều 501 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Như đã phân tích trên ngày 03/12/1991 ông M đã viết giấy tay chuyển nhượng 05 công 05 đất ruộng (nguồn gốc là thửa 72 và thửa 69) cho ông N với giá chuyển nhượng là 19 chỉ vàng 24K, ông N đã giao đủ vàng cho ông M và ông M đã giao đất cho ông N canh tác nhưng ông M không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N để ông N làm thủ tục sang tên mà đến ngày 01/02/2021 ông M lại tiếp tục chuyển nhượng thửa 72 và thửa 69 cho anh H1 thể hiện ông M là người vi phạm nội dung hợp đồng chuyển nhượng. Khi đó anh H1 là người nhận chuyển nhượng thửa 72 và thửa 69 của ông M nhưng anh H1 không đi đến thửa đất 72 để xem xét hiện trạng đất, trong khi đó thửa 72 thì ông C đã sử dụng đất từ năm 2004, thể hiện thửa 72 có tranh chấp do ông M là người chuyển nhượng đất nhưng thực tế ông M không có quản lý, sử dụng đất mà người sử dụng đất là ông C. Cho đến khi anh H1 chuyển nhượng thửa 72 lại cho anh L1 thì anh H1 chỉ là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh H1 không quản lý sử dụng thửa 72 đồng thời chuyển nhượng lại cho anh L1 thì anh L1 cũng không đi đến phần đất thửa 72 để xem xét thực trạng sử dụng đất và trong vụ án này cả chị S1 và anh L1 đều thống nhất thừa nhận chị S1 nhờ anh L1 đứng tên dùm chị S1 thửa 72 do chị S1 bị nợ xấu không vay vốn ngân hàng được nên chị S1 nhờ anh L1 đứng tên dùm thửa 72 do đó đã vi phạm Điều 124 Bộ luật Dân sự 2015, anh L1 cũng đồng ý vô hiệu hợp đồng. Do đó có đủ căn cứ vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2021 giữa ông M, bà L và anh H1, chị C1 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2021 giữa anh H1, chị C1 và anh L1 theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với thửa 72, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.027,7m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường. Xét lỗi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/02/2021 là bên chuyển nhượng ông M, bà L và bên nhận chuyển nhượng anh H1 cũng có lỗi. Xét lỗi trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 15/4/2021 là bên chuyển nhượng anh H1, chị C1 và bên nhận chuyển nhượng anh L1 cũng có lỗi. Tòa án đã tống đạt các văn bản tố tụng cho anh H1 và chị C1 nhưng anh H1 và chị C1 vẫn cố tình vắng mặt nên Hội đồng xét xử không xem xét hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/2/2021. Dành riêng cho anh H1 và chị C1 một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Tại phiên tòa hôm nay anh L1 yêu cầu anh H1 trả lại 300.000.000đ là có cơ sở chấp nhận một phần, xét lỗi trong hợp đồng cả anh L1 và anh H1, chị C1 đều có lỗi nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại nên căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2021 giá chuyển nhượng là 125.000.000đ, căn cứ vào biên bản định giá tài sản ngày 11/7/2023 giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương 100.000.00đ/1.000m^2 thì phần đất tranh chấp có giá

202.770.000đ chênh lệch 77.770.000đ, anh H1, chị C1 chịu thiệt hại 38.885.000đ, anh L1 chịu thiệt hại là 38.885.000đ nên buộc anh H1, chị C1 liên đới trả lại cho anh L1 số tiền 163.885.000đ.

Xét yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng TMCP V. Ngân hàng TMCP V (V1) yêu cầu anh L1 phải thanh toán cho ngân hàng toàn bộ số tiền vốn, nợ lãi và các khoản phát sinh liên quan theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 22/8/2024 nợ vốn là 195.652.165đ, nợ lãi trong hạn là 136.467.385đ, lãi quá hạn 68.233.693đ, tổng cộng 400.353.243đ là có căn cứ để chấp nhận bởi vì căn cứ vào giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng Đ1 LN2104253659491 ngày 23/4/2021 thì anh L1 có ký vay của ngân hàng số tiền vốn là 199.500.000đ nên buộc anh L1 phải có nghĩa vụ trả cho ngân hàng TMCP V số tiền vốn và lãi là 400.353.243đ.

Tại phiên tòa hôm nay Ngân hàng V rút lại yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm là 01 quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CT236415 do chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 23/4/2021 do anh Nguyễn Thanh L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử đình chỉ.

Anh L1 không yêu cầu giải quyết đối với số tiền là 199.500.000đ mà anh L1 giao cho chị Kim S1 nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Xét đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng:

[4.1] Chi phí định giá: 2.637.296đ ông Lê Văn C tự nguyện chịu, ông C đã nộp đủ.

[4.2] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông B, bà S phải chịu án phí 300.000đ nhưng ông B, bà S là người cao tuổi nên được miễn nộp.

Ông C không phải chịu án phí.

Ông M, bà L là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc anh H1, chị C1 nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 8.194.000đ.

Buộc anh L1 nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 20.014.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 166 và khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 30, Điều 73 Luật đất đai năm 1993; Khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 131, 136, 146, 707, 708, 709 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 122, Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 2 của Luật người cao tuổi; Điều 91 Luật các tổ chức tín dụng; Điều 3, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

*** Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn C.

Công nhận "*Đơn chuyển nhượng đất ruộng*" ngày 19/10/2004 giữa bên chuyển nhượng đất là ông Lê Văn B và bên nhận chuyển nhượng đất là ông Lê Văn C có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Lê Văn B và bà Võ Thị S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn B, bà Võ Thị S và ông Lê Văn C đối với thửa 72, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.027,7m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Công nhận cho ông Lê Văn C được quản lý, sử dụng thửa 72, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.027,7m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long (kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/7/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện V).

Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2021 giữa ông Trương Quang M, bà Dương Thị Kim L và anh Đặng Minh H1 đối với thửa 72, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.027,7m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc ấp K, xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Hội đồng xét xử không xem xét hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/2/2021, dành riêng cho anh Đặng Minh H1 và chị Nguyễn Thị Thu C1 một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/4/2021 giữa anh Đặng Minh H1, chị Nguyễn Thị Thu C1 và anh Nguyễn Thanh L1 đối với thửa 72, tờ bản đồ số 19, diện tích 2.027,7m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã T, huyện V, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc anh Đặng Minh H1, chị Nguyễn Thị Thu C1 phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho anh Nguyễn Thanh L1 số tiền 163.885.000đ (Một trăm sáu mươi ba triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng TMCP V. Buộc anh Nguyễn Thanh L1 phải thanh toán cho ngân hàng toàn bộ số tiền vốn, nợ lãi và các khoản phát sinh liên quan theo hợp đồng tín dụng tính đến ngày 22/8/2024 tổng cộng tiền vốn và lãi là 400.353.243đ (Bốn trăm triệu ba trăm năm mươi ba nghìn hai trăm bốn mươi ba đồng), trong đó tiền vốn là 195.652.165đ (Một trăm chín mươi lăm triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn một trăm sáu mươi lăm đồng), nợ lãi trong hạn là 136.467.385đ (Một trăm ba mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn ba trăm tám mươi lăm đồng), lãi quá hạn 68.233.693đ (Sáu mươi tám triệu hai trăm ba mươi ba nghìn sáu trăm chín mươi ba đồng).

Ngân hàng TMCP V được quyền tính lãi liên tục theo giấy đăng ký kiêm hợp đồng cho vay không tài sản bảo đảm, mở và sử dụng tài khoản thanh toán, dịch vụ ngân hàng Đ1 LN2104253659491 ngày 23/4/2021 đối với số tiền vốn là 195.500.000đ (Một trăm chín mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng) cho đến khi

anh Nguyễn Thanh L1 trả hết số tiền nợ cho TMCP Việt Nam V.

Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của V về việc yêu cầu cầu xử lý tài sản bảo đảm là 01 quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CT236415 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp ngày 23/4/2021 do anh Nguyễn Thanh L1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Anh Nguyễn Thanh L1 không yêu cầu giải quyết đối với số tiền là 199.500.000đ (Một trăm chín mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng) mà anh Nguyễn Thanh L1 giao cho chị Lê Thị Kim S1 nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

* Về chi phí tố tụng:

- Chi phí đo đạc và định giá tài sản: 2.637.296đ (Hai triệu sáu trăm ba mươi bảy nghìn hai trăm chín mươi sáu đồng) ông Lê Văn C tự nguyện chịu, ông Lê Văn C đã nộp đủ.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn B, bà Võ Thị S phải chịu án phí 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng ông Lê Văn B, bà Võ Thị S là người cao tuổi nên được miễn nộp.

- Ông Trương Quang M, bà Dương Thị Kim L là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc anh Đặng Minh H1, chị Nguyễn Thị Thu C1 phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 8.194.000đ (Tám triệu một trăm chín mươi bốn nghìn đồng).

- Buộc anh Nguyễn Thanh L1 phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 20.014.000đ (Hai mươi triệu không trăm mười bốn nghìn đồng).

- Ông Lê Văn C không phải chịu án phí. Hoàn trả lại cho ông Lê Văn C tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số Nº0009003, ngày 14/12/2022 và 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số Nº0000184 ngày 13/10/2023 (ghi họ tên người nộp tiền Lê Văn B do đánh máy sai sót), của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm thu.

Ngân hàng TMCP V không phải chịu án phí. Hoàn trả cho Ngân hàng TMCP V tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 8.407.000đ (Tám triệu bốn trăm lẽ bảy nghìn đồng) theo biên lai thu số Nº0008816 ngày 29/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm thu.

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 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 Điều 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.

Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại. Riêng đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND huyện Vũng Liêm;
- Chi cụcTHADS huyện Vũng Liêm;
- Các đương sự;
- Lưu.

Phạm Thị Lanh