

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN VĨNH HƯNG
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 41/2019/DS-ST

Ngày: 23-10-2019

Về việc “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất, hợp
đồng thế chấp QSD đất, hợp
đồng tín dụng, hợp đồng góp
hụi, hợp đồng mua bán”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH HƯNG TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Xuân Liễu

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Hồ Thái Bình

2. Ông Lâm Hồng Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Vĩnh Hưng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An
tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Tuấn- Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Vĩnh
Hưng, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm C1 khai vụ án thụ lý số: 57/2017/TLST-DS
ngày 15 tháng 6 năm 2017 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng
góp hụi, hợp đồng mua bán” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
40/2019/QĐXX-ST ngày 06 tháng 9 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số
32/2019/QĐST-DS ngày 01 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp Y2, xã X, huyện V,
tỉnh Long An.

2. Ông Lê Văn Th2, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp Y1, xã X, huyện V, tỉnh
Long An.

3. Bà Đỗ Thị Ánh Ng1, sinh năm 1973. Địa chỉ: Số 17, ấp Y1, xã X,
huyện V, tỉnh Long An.

4. Ông Nguyễn Hồng S1, sinh năm 1948. Địa chỉ: Số nhà 21, ấp TY1, xã X, huyện V, tỉnh Long An.

5. Bà Lâm Thị Th1, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số nhà G01, ấp Y2, xã X, huyện V, tỉnh Long An

- *Bị đơn:*

1. Ông Mai Ngọc Qu (Qu1), sinh năm 1962

2. Bà Võ Thị Ch1, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Ấp Y1, xã X, huyện V, tỉnh Long An.

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

1. Ủy ban nhân dân huyện V, tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: Đường 30 tháng 4, khu phố Y, thị trấn X1, huyện V, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của UBND huyện V: Ông Bùi Văn T7- Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện V.

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: Đường 30 tháng 4, khu phố Y, thị trấn X1, huyện V, tỉnh Long An.

3. Ngân hàng N. Địa chỉ: Số 2, Y3, phường X2, Quận Z, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa là ông Lê Hồng Ng2 – Giám đốc Ngân hàng N - Chi nhánh Thành phố TA.

Địa chỉ: 136-138, Nguyễn Trung Trực, phường X3, Thành phố Z1, tỉnh Long An.

4. Ông Trương Công T8, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp Y2, xã X, huyện V, tỉnh Long An.

5. Ông Mai Văn H1, sinh năm 1959

6. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1960

Cùng địa chỉ: Số nhà 02, ấp Y1, xã X, huyện V, tỉnh Long An.

7. Ông Nguyễn Văn L2, sinh năm 1967

8. Bà Huỳnh Thị A1, sinh năm 1964

Cùng địa chỉ: Số nhà 34, ấp Y1, xã X, huyện V, tỉnh Long An.

9. Ông Nguyễn Văn Th4, sinh năm 1967

10. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ: Ấp Y2, xã X, huyện V, tỉnh Long An.

11. Bà Đỗ Thị Ngọc V1, sinh năm 1971. Địa chỉ: Ấp Y1, xã X, huyện V, tỉnh Long An.

12. Ông Nguyễn Hữu T2 (tên gọi khác Tiên), sinh năm 1977. Địa chỉ: Số nhà G01, Ấp Y2, xã X, huyện V, tỉnh Long An.

13. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1951. Địa chỉ: Số nhà 21, ấp Y1, xã X, huyện V, tỉnh Long An.

14. Ông Mai Quốc T5, sinh năm 1969

15. Bà Nguyễn Thanh Th3, sinh năm 1975

Cùng địa chỉ: Ấp Y1, xã X, huyện V, tỉnh Long An.

16. Ông Mai Quốc S2, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ấp Y1, xã X, huyện V, tỉnh Long An.

17. Ông Lê Văn M1, sinh năm 1970

18. Bà Nguyễn Thị Thu H4, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: Khu phố Y4, thị trấn X1, huyện V, tỉnh Long An.

19. Ông Phạm Thành C1, sinh năm 1964

20. Bà Phan Thị Kim Ph1, sinh năm 1964

Cùng địa chỉ: Số 90, đường Nguyễn Văn Linh, Khu phố Y, thị trấn X1, huyện V, tỉnh Long An.

21. Ông Mai Quốc C2, sinh năm 1967

22. Bà Trần Thị Ch2, sinh năm 1974

Cùng địa chỉ: Khu phố Y5, thị trấn X1, huyện V, tỉnh Long An.

23. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1948. Địa chỉ: Ấp Y1, xã X, huyện V, tỉnh Long An.

24. Bà Phạm Thị R, sinh năm 1958

25. Ông Mai Thanh Tr1, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Ấp Y1, xã X, huyện V, tỉnh Long An.

26. Bà Lê Thị Th5, sinh năm 1960. Địa chỉ: Ấp Y1, xã X, huyện V, tỉnh Long An.

27. Bà Nguyễn Thị Ngọc T6, sinh năm 1974. Địa chỉ: Đường Võ Văn Tần, Y4, thị trấn X1, huyện V, tỉnh Long An.

28. Ông Trần Bình M2, sinh năm 1950; Đường Cách Mạng Tháng 8 Nối Dài, khu phố Y6, thị trấn X1, huyện V, tỉnh Long An.

29. Ông Mai Hoài T3, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp Y7, xã X2, huyện V, tỉnh Long An.

30. Bà Trần Thanh T4, sinh năm 1979; Địa chỉ: Khu phố Y6, thị trấn X1, huyện V, tỉnh Long An.

Bà T1, bà Ng1, bà Th1, ông S1, ông Th2, ông T2, bà T6, bà Ph1 người đại diện của Ngân hàng N – Chi nhánh TA là ông Ng2 có mặt; Bị đơn ông Qu, bà Ch1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Th3, ông S2, bà Th5, ông L2,

bà A1, ông Th4, bà B1 vắng mặt lần thứ hai không có lý do, các đương sự còn lại vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Về yêu cầu và ý kiến của các đương sự:

1. Ngày 15/6/2017, Tòa án thụ lý yêu cầu của bà T1 về việc buộc ông Qu, bà Ch1 thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng (sau đây viết tắt là QSD) đất đối với các thửa: 1555 (diện tích đo đạc thực tế 9.021 m²), thửa 1556 (diện tích đo đạc thực tế 1.915 m²), thửa 1557 (diện tích đo đạc thực tế 2.410 m²) tờ bản đồ số 3 và yêu cầu trừ tiền mua bán đầu 41.426.000 đồng vào tiền chuyển nhượng. Tại phiên tòa bà thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (sau đây viết tắt là HĐCNQSD) đất, buộc ông Qu, bà Ch1 phải liên đới trả lại số tiền đã nhận là 541.426.000 đồng và xem xét bồi thường thiệt hại theo quy định, bà đồng ý trả lại đất cho ông Qu, bà Ch1. Ông T8 là chồng bà T1 có cùng yêu cầu của bà T1.

2. Ngày 26/6/2017, Tòa án thụ lý yêu cầu của bà Ng1 về việc buộc ông Qu, bà Ch1 thực hiện thủ tục sang tên QSD đất đối với thửa 1914, tờ bản đồ số 3 (diện tích đo đạc thực tế là 9.212m²); Đến ngày 21/3/2018, bà có đơn thay đổi yêu cầu, yêu cầu hủy HĐCNQSD đất với ông Qu, bà Ch1, buộc ông Qu, bà Ch1 phải liên đới trả lại cho bà 216.500.000 đồng, trong đó có 60.000.000 đồng tiền nợ hui mà ông Qu đã thống nhất trừ vào tiền chuyển nhượng, bà đồng ý trả đất lại cho ông Qu, bà Ch1.

3. Ngày 06/7/2017, Tòa án thụ lý yêu cầu của bà Th1 về việc hủy HĐCNQSD đất với ông Qu, bà Ch1, buộc ông Qu, bà Ch1 phải liên đới trả lại cho bà 300.000.000 đồng và trả tiền lãi là 108.000.000 đồng. Tại phiên tòa bà xác định chỉ yêu cầu trả 300.000.000 đồng, xin rút lại yêu cầu tiền lãi, bà đồng ý trả đất thửa 1579 (diện tích đo đạc thực tế 4.075m²), thửa 1575 (đo đạc thực tế là thửa 1578 diện tích 5.682m²), một phần thửa 2018 (diện tích đo đạc thực tế 1.838m²), tờ bản đồ số 3 lại cho ông Qu, bà Ch1. Ông T2 là chồng bà Th1 có cùng yêu cầu với bà Th1.

4. Ngày 06/7/2017, Tòa án thụ lý yêu cầu của ông S1 về việc buộc ông Qu, bà Ch1 thực hiện thủ tục sang tên QSD đất đối với các thửa đất: thửa 1574 (đo đạc thực tế là thửa 1754 diện tích 3.234m²), một phần thửa 2018 (diện tích đo đạc thực tế 3.257m²), tờ bản đồ số 3. Tại phiên tòa ông thống nhất hủy HĐCNQSD đất, buộc ông Qu, bà Ch1 phải liên đới trả lại số tiền đã nhận là 60.000.000 đồng và xem xét bồi thường thiệt hại theo quy định, ông đồng ý trả lại đất cho ông Qu, bà Ch1. Bà L1 có cùng yêu cầu với ông S1.

5. Ngày 26/6/2017, Tòa án thụ lý yêu cầu của ông Th2 về việc buộc ông Qu, bà Ch1 thực hiện thủ tục sang tên QSD đất đối với thửa đất 1485 (diện tích đo đạc thực tế 2.834m²), tờ bản đồ số 3. Tại phiên tòa ông thống nhất hủy HĐCNQSD đất, buộc ông Qu, bà Ch1 phải liên đới trả lại số vàng đã nhận là 12

chỉ vàng 24kara và xem xét bồi thường thiệt hại theo quy định, ông đồng ý trả lại đất cho ông Qu, bà Ch1. Bà V1 có cùng yêu cầu với ông Th2.

6. Ngày 31/10/2017, Tòa án thụ lý yêu cầu của Ngân hàng N – Chi nhánh TA về việc buộc ông Qu, bà Ch1 phải liên đới trả 900.000.000 đồng vay gốc và nợ lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng cho đến khi trả hết số tiền nợ vay (tính lãi đến ngày xét xử là 297.123.288 đồng). Đồng thời yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp QSD đất số 1604030 ngày 13/4/2016 để đảm bảo nghĩa vụ trả số tiền vay nêu trên (diện tích đất yêu cầu theo đo đạc thực tế, đối với diện tích đất sử dụng làm nghĩa địa thì không yêu cầu).

7. Các đương sự còn lại không có yêu cầu trong vụ án.

- Về các tình tiết cụ thể của vụ án được nguyên đơn trình bày trong bản tự khai và tại phiên tòa như sau:

1. Bà T1 trình bày: Ngày 13/5/2013 bà có nhận chuyển nhượng của các bị đơn diện tích đất khoảng 1,5 hecta (thỏa thuận khi đo đạc thực tế sẽ biết diện tích cụ thể), giá chuyển nhượng là 350.000.000/một hecta, hai bên có viết giấy tay nhận tiền và có thỏa thuận miệng như sau: Diện tích chuyển nhượng là tại các thửa 1555, 1556, 1557, 1637, tờ bản đồ số 3, do ông Qu đứng tên trong giấy CNQSD đất. Tổng cộng bà đã đưa cho ông Qu, bà Ch1 các khoản tiền như sau: Ngày 10/6/2013 trả 300.000.000 đồng, ngày 12/9/2013 đưa tiếp 100.000.000 đồng, ngày 03/4/2014 trả 100.000.000 đồng và lần gần đây nhất là tháng 3/2018 trừ tiền dầu thêm 41.426.000 đồng. Hẹn đến đông xuân năm 2014 (khoảng tháng 3) sẽ làm thủ tục sang tên QSD đất, bà đã nhiều lần yêu cầu bị đơn thực hiện việc sang tên QSD đất nhưng bị đơn cứ hẹn đến hè thu, rồi hè thu lại hẹn đến đông xuân sẽ lấy giấy CNQSD đất về nhưng không thực hiện và kéo dài đến nay. Khi nhận chuyển nhượng bà có biết giấy CNQSD đất của ông Qu đang thế chấp ngân hàng nhưng do tin tưởng ông Qu, bà Ch1 nên bà mới mua đất.

Về giá đất thì bà vẫn giữ ý kiến như biên bản thỏa thuận giá đất ngày 05/9/2017 là 350.000.000 đồng/một hecta. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá bà đã nộp là 7.900.000 đồng, bà yêu cầu ông Qu, bà Ch1 phải liên đới hoàn lại cho bà. Bà và ông T8 là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất, diện tích đo đạc thực tế là thửa 1555 diện tích 9.021m², thửa 1556 diện tích 1.915 m², thửa 1557 diện tích 2.410 m², thửa 1637 diện tích 2.964 m².

2. Bà Ng1 trình bày: Tháng 7 năm 2016 bà có nhận chuyển nhượng của ông Qu, bà Ch1 diện tích đất hơn chín công (9.000m²), giá chuyển nhượng là 320.000.000/một hecta, hai bên có viết giấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân và có nội dung như sau: diện tích chuyển nhượng là tại thửa 1914, tờ bản đồ số 3, do ông Qu đứng tên trong giấy CNQSD đất, bà đưa trước 156.500.000 đồng, số còn lại là 150.000.000 đồng hẹn 01 tháng sau sẽ trả và làm thủ tục sang tên QSD đất. Nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện được việc sang tên đất vì ông Qu, bà Ch1 cứ hẹn hoài, lần cuối hẹn sang tên cho bà Ng1 là hẹn tháng 3 năm 2017. Khi nhận chuyển nhượng bà có biết giấy CNQSD đất đang thế chấp ngân hàng nhưng do tin tưởng ông Qu,

bà Ch1 hứa bán đất cho ông Thanh Tr1 và lấy giấy đất ra sang tên nên bà mới mua đất.

Ngoài ra bà Ch1 và ông Qu có tham gia chơi hội đến nay nợ 60.000.000 đồng và đã thống nhất trừ vào tiền chuyển nhượng nên tổng số tiền đã trả là 216.500.000 đồng. Về giá đất thì bà vẫn giữ ý kiến như biên bản thỏa thuận giá đất ngày 05/9/2017 là 320.000.000 đồng/một hecta. Về chi phí đo đạc thẩm định và định giá bà đã nộp là 6.800.000 đồng, bà yêu cầu ông Qu, bà Ch1 phải liên đới trả lại cho bà. Diện tích đất theo đo đạc thực tế là 9.212m², hiện nay bà là người trực tiếp sử dụng đất, hợp đồng thuê đất với ông H3 đã hết hạn.

3. Bà Th1 trình bày: Ngày 13/6/2014 bà có nhận chuyển nhượng của ông Qu, bà Ch1 diện tích đất khoảng 10.000m², giá chuyển nhượng là 370.000.000/một hecta, hai bên có viết giấy tay với nội dung “giấy làm đơn xin sang nhượng đất” và có nội dung như sau: diện tích chuyển nhượng là tại các thửa 1579, 2018, tờ bản đồ số 3, do ông Qu đứng tên trong giấy CNQSD đất, hẹn đến thu hoạch lúa hè thu năm 2014 sẽ làm thủ tục sang tên QSD đất. Bà đã đưa cho ông Qu, bà Ch1 số tiền 300.000.000 đồng, số còn lại hẹn khi nào sang tên đất sẽ trả. Ông Qu, bà Ch1 nhiều lần hẹn sang tên QSD đất nhưng không thực hiện. Khi nhận chuyển nhượng bà có biết giấy CNQSD đất đang thế chấp ngân hàng nhưng do tin tưởng ông Qu, bà Ch1 hứa lấy giấy đất ra sang tên nên bà đã mua đất. Hiện nay vợ chồng bà là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Về giá đất thì bà vẫn giữ ý kiến như thỏa thuận ngày 05/9/2017 là 370.000.000 đồng/một hecta. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá bà đã nộp là 7.850.000 đồng, bà yêu cầu ông Qu, bà Ch1 phải liên đới trả lại cho bà. Diện tích đo đạc thực tế là: Thửa 1579 diện tích 4.075m², thửa 1575 diện tích 5.682m², một phần thửa 2018 diện tích 1.838m².

4. Ông S1 trình bày: Ngày 02/4/2009 ông Qu, bà Ch1 có bán cho ông diện tích đất khoảng 8.000m², giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng/một hecta, hai bên có viết giấy tay với nội dung “giấy chuyển nhượng đất” và có nội dung như sau: diện tích chuyển nhượng 8.000m² đất giá 10.000.000 đồng/một C1 (1.000m²), đưa trước 60.000.000 đồng số còn lại hẹn đến thu hoạch lúa hè thu năm 2009 sẽ trả và làm thủ tục tách giấy CNQSD đất. Lúc đó, ông Qu, bà Ch1 có ra chỉ đất trên thực tế là chỉ có một thửa nhưng không biết cụ thể trong giấy đất là thửa nào, sau khi đo đạc thì biết đất là thửa 1754 (trong giấy là thửa 1574) và một phần thửa 2018, tờ bản đồ số 3, do ông Qu đứng tên trong giấy CNQSD đất. Từ đó đến nay ông Qu, bà Ch1 vẫn chưa thực hiện sang tên QSD đất cho ông mà cứ hẹn hoài. Khi nhận chuyển nhượng ông có biết giấy CNQSD đất đang thế chấp ngân hàng nhưng do tin tưởng ông Qu, bà Ch1 hứa lấy giấy đất ra sang tên nên ông mới mua.

Diện tích đất tranh chấp hiện nay ông đang trực tiếp sử dụng. Về giá đất thì ông vẫn giữ ý kiến giá đất thỏa thuận ngày 05/9/2017 là 350.000.000 đồng/một hecta. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá ông đã nộp là 7.600.000 đồng, ông yêu cầu ông Qu, bà Ch1 phải liên đới trả lại cho ông. Diện

tích đo đạc thực tế là: thửa 1754 diện tích 3.234 m², một phần thửa 2018 diện tích 3.257 m².

5. Ông Th2 trình bày: Ngày 03/9/1999 ông có nhận chuyển nhượng của ông Qu, bà Ch1 diện tích 3.056 m², thửa đất 1485, tờ bản đồ số 3 do ông Qu đứng tên trong giấy CNQSD đất, giá chuyển nhượng là 12 chỉ vàng 24 kara, ông đã giao đủ vàng và nhận đất sản xuất cho đến nay. Khi chuyển nhượng hai bên lập giấy tay, do ông Qu nói diện tích chuyển nhượng cho ông ít và đang thế chấp vay tiền, vì vậy không đem giấy CNQSD đất làm thủ tục cho ông được mà chỉ ra địa chính xã, UBND xã Thái Bình Trung để xác nhận. Lúc chuyển nhượng ông Qu, bà Ch1 hứa một tháng sau sẽ sang tên QSD đất cho ông nhưng cứ hẹn hoài, sau đó thì hẹn đến khi bán đất cho ông S1 sẽ sang tên cho ông nhưng cũng không thực hiện mà đem giấy CNQSD đất thế chấp tại ngân hàng để vay vốn. Hiện nay vợ chồng ông là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Về giá đất thì ông vẫn giữ ý kiến như thỏa thuận ngày 05/9/2017 là 375.000.000 đồng/một hecta. Về chi phí đo đạc, thẩm định và định giá ông đã nộp là 5.300.000 đồng, ông yêu cầu ông Qu, bà Ch1 phải liên đới trả lại cho ông. Diện tích đo đạc thực tế thửa 1485 là: 2.834m².

6. Ông Qu và bà Ch1 cùng trình bày trong các biên bản ghi lời khai như sau: Ông, bà thống nhất có chuyển nhượng đất như các nguyên đơn trình bày, khi bán đất cho các nguyên đơn thì các nguyên đơn đều biết giấy CNQSD đất đang thế chấp tại ngân hàng. Nay ông, bà vẫn đồng ý làm thủ tục sang tên QSD đất cho các nguyên đơn, thời gian sang tên đất thì chờ khi nào lấy giấy CNQSD đất về sẽ thực hiện. Về các thửa đất đã giao cho các nguyên đơn thì ông, bà không nhớ nhưng sau khi đo đạc thực tế thì ông, bà thống nhất diện tích đất đã chuyển nhượng cho các nguyên đơn như thể hiện trong các mảnh trích đo do Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ, cụ thể như sau:

Phần đất chuyển nhượng cho bà T1 là thửa 1555 diện tích 9.021m², thửa 1556 diện tích 1.915 m², thửa 1557 diện tích 2.410 m², thửa 1637 diện tích 2.964 m², tờ bản đồ số 03, đã nhận của bà T1, ông T8 541.426.000 đồng, tiền chuyển nhượng ông bà dùng để đáo nợ Ngân hàng và trong đó có 41.426.000 đồng tiền mua dầu, hai bên thống nhất chuyển sang tiền chuyển nhượng đất, nay vẫn giữ nguyên giá 350.000.000/một hecta x diện tích đo đạc thực tế và bà T1 phải trả phần tiền còn lại cho ông, bà.

Phần đất chuyển nhượng cho bà Ng1 là thửa 1419 diện tích 9.212m², tờ bản đồ số 3, đã nhận của bà Ng1 216.500.000 đồng, số tiền này có 60.000.000 đồng tiền nợ hụi, hai bên thống nhất trừ sang tiền chuyển nhượng đất, tiền nhận chuyển nhượng bà sử dụng để đáo nợ Ngân hàng, nay vẫn giữ nguyên giá 320.000.000/một hecta x diện tích đo đạc thực tế và bà Ng1 phải trả phần tiền còn lại cho ông, bà.

Phần đất chuyển nhượng cho bà Th1 là thửa 1579 diện tích 4.075m², thửa 1575 (thực tế là thửa 1578) diện tích 5.682m², một phần thửa 2018 diện tích 1.838m², tờ bản đồ số 3, đã nhận của bà Th1, ông T2 300.000.000 đồng, nay

vẫn giữ nguyên giá 370.000.000/một hecta x diện tích đo đạc thực tế và bà Th1, ông T2 phải trả phần tiền còn lại cho ông, bà.

Phần đất chuyển nhượng cho ông S1 là thửa 1754 diện tích 3.234 m², một phần thửa 2018 diện tích 3.257 m², tờ bản đồ số 3, đã nhận của ông S1 60.000.000 đồng; Về giá đất hiện nay ông, bà vẫn giữ giá đất thỏa thuận là 350.000.000 đồng/một hecta.

Phần đất đã chuyển nhượng cho ông Th2 là thửa 1485 diện tích 2.834 m², tờ bản đồ số 03, đã nhận đủ vàng (để lo cuộc sống gia đình), nay không yêu cầu ông Th2 trả thêm; Về giá đất hiện nay ông, bà vẫn giữ giá đất thỏa thuận là 375.000.000 đồng/một hecta.

Đối với các diện tích đất của người khác đứng tên và đất ông, bà chưa được cấp giấy CNQSD đất thì ông, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì. Hiện nay, gia đình ông, bà gồm có vợ chồng ông và con là Mai Quốc S2 cùng sinh sống, gia đình ông, bà không có kinh doanh mua bán lúa gạo.

6. Người đại diện của Ngân hàng N – Chi nhánh TA trình bày:

Ngày 13/4/2016 ông Qu và bà Ch1 có ký hợp đồng tín dụng số 6601-LAV-201600418 để vay số tiền 1.100.000.000 đồng nhưng chỉ nhận số tiền 800.000.000 đồng. Hai bên có ký hợp đồng thế chấp số 1604030 ngày 13/4/2016 để bảo đảm cho khoản vay được ký kết giữ ông Qu, bà Ch1 với ngân hàng trong tổng số tiền nợ gốc là 1.100.000.000 đồng. Sau đó ông Qu, bà Ch1 đã thanh toán được 799.000.000 đồng nợ gốc và còn nợ lại 1.000.000 đồng. Tiếp tục đến ngày 11/4/2017 ông Qu, bà Ch1 trả hết số tiền 1.000.000 đồng và ký nhận nợ lại số tiền 900.000.000 đồng theo hợp đồng tín dụng số 6601-LAV- 201700378. Hiện nay, hợp đồng này đã quá hạn thanh toán nhưng ông Qu, bà Ch1 vẫn chưa Th1 toán tiền gốc và lãi, vì vậy phía ngân hàng yêu cầu ông Qu, bà Ch1 phải thực hiện việc trả nợ bao gồm gốc 900.000.000 đồng, lãi phát sinh đến ngày 23/10/2019 là 297.123.288 đồng. Đồng thời yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp số 1604030 ngày 13/4/2016 để đảm bảo cho việc thanh toán nợ (bao gồm các thửa đất 1587, 1504, 1412, 1318, 1324, 1320, 1575, 1485, 1579, 1574, 1555, 1637, 1556, 1557, 1994, 617, 1914, 2016, 2018, tờ bản đồ số 3, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Mai Ngọc Qu ngày 24/10/1996 cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất được nêu tại Điều 1 của hợp đồng), diện tích đo đạc thực tế được xác định theo các mảnh trích đo của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú và Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện V đã đo vẽ, đối với diện tích đất nghĩa địa thì không yêu cầu. Ngân hàng không đồng ý việc ông Qu, bà Ch1 chuyển nhượng đất cho các nguyên đơn bà Ng1, bà T1, bà Th1, ông S1, ông Th2. Về kết quả định giá đất và tài sản trên đất thì thống nhất, không có ý kiến khác.

7. UBND huyện V có ý kiến: Theo C1 văn số 297/UBND-VP ngày 12/4/2019 xác định diện tích đất tại thửa 2047, tờ bản đồ số 3, xã X1, huyện V, tỉnh Long An thuộc quỹ đất công do Nhà nước quản lý, bà T1 tranh chấp đối với phần đất trên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

8. Chi cục Thi hành án dân sự huyện V: Theo công văn số 423/CV-CCTHADS ngày 04/9/2019 thể hiện: Chi cục thi hành án dân sự huyện V có thụ lý thi hành án đối với ông Mai Ngọc Qu (Qu1), bà Võ Thị Ch1, với các khoản tiền phải liên đới thi hành như sau: Nộp án phí dân sự sơ thẩm là 1.016.000 đồng, trả ông C1 số tiền 60.869.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án, trả bà T6 20.327.000 đồng và lãi phát sinh chậm thi hành án. Hiện nay, việc thi hành án đang hoãn để chờ kết quả giải quyết tranh chấp tại Tòa án.

9. Ông T8 trình bày: Ông là chồng của bà T1, số tiền đã trả cho ông Qu, bà Ch1 để nhận chuyển nhượng đất là của ông và bà T1, về cụ thể việc chuyển nhượng thì ông T8 có cùng nội dung như bà T1 đã trình bày.

10. Ông T2 trình bày: Ông là chồng của bà Th1, số tiền đã trả cho ông Qu, bà Ch1 để nhận chuyển nhượng đất là của ông và bà Th1, việc chuyển nhượng thì ông T2 có cùng nội dung như bà Th1 đã trình bày.

11. Bà V1 trình bày: Bà là vợ của ông Th2, bà và ông Th2 có nhận chuyển nhượng đất của ông Qu, bà Ch1 như ông Th2 trình bày.

12. Bà L1 trình bày: Bà là vợ của ông S1, số tiền đã trả cho ông Qu, bà Ch1 để nhận chuyển nhượng đất là của vợ chồng bà, bà thống nhất các ý kiến trình bày của ông S1.

13. Ông T5 trình bày: Ông là cháu ruột của ông Qu, ông có thuê đất của vợ chồng ông Qu, bà Ch1 khoảng 01 ha, thuê đã 4 đến 5 năm nay, giá thuê là 15.000.000 đồng/01 hecta, ông cũng không rõ diện tích đất đã thuê là thửa nào, nay ông cũng không có yêu cầu gì trong vụ án, sau này ông và ông Qu, bà Ch1 sẽ tự thương lượng.

14. Ông Tr1 và bà R có cùng lời trình bày như sau: Vợ chồng ông bà đã nhận được các thông báo của Tòa án và cũng đã xem bản vẽ, đất của ông Qu, bà Ch1 đứng tên thì Tòa án cứ giải quyết cho ông Qu, còn phần đất của ông bà thì ông bà sẽ tự thương lượng với ông Qu, không yêu cầu Tòa án giải quyết, diện tích đất của ông Qu là vợ chồng ông thuê cho con Lý Văn Đ1 sử dụng và nay đã hết hạn hợp đồng.

15. Vợ chồng ông C2, bà Ch2 trình bày: Diện tích đất 690m², thửa 1755 là của ông bà, việc nguyên đơn và bị đơn tranh chấp các thửa đất trong giấy CNQSD đất của ông Qu thì ông bà không có ý kiến cũng không có yêu cầu gì trong vụ án.

16. Bà Th5 trình bày: Sau khi xem bản vẽ thì bà biết ông Qu, bà Ch1 có sử dụng một phần đất trong giấy CNQSD đất của bà, từ trước đến nay hai bên không có tranh chấp nhưng hai bên cũng không cắm ranh rõ ràng, vì vậy bà sẽ tự thương lượng với ông Qu, bà Ch1, nếu có yêu cầu thì bà sẽ gửi đơn đến Tòa án.

17. Ông M1 và bà H4 trình bày cùng nội dung như sau: diện tích đất của ông bà giáp ranh với ông Qu, bà Ch1, từ trước đến nay đã có ranh đất ổn định, hai bên không có tranh chấp, vì vậy ông bà không có yêu cầu gì trong vụ án.

18. Ông Th4 và bà B1 cùng trình bày: Ông bà có đất giáp ranh với ông Qu, bà Ch1, giữa hai bên từ trước nay không có tranh chấp, bờ ranh rõ ràng.

19. Ông L1, bà A1 cùng trình bày: Ông có phần đất giáp ranh với ông Qu, bà Ch1 chuyển nhượng cho bà T1, ông T8; Phần đất này từ trước đến nay đã có ranh đất rõ ràng, các bên sử dụng ổn định không có tranh chấp.

20. Ông H1, bà N1 cùng trình bày: Ông có phần đất giáp ranh với ông Qu, bà Ch1 chuyển nhượng cho bà T1, ông T8; Phần đất này từ trước đến nay đã có ranh đất rõ ràng, các bên sử dụng ổn định không có tranh chấp.

21. Ông C1, bà Ph1 cùng trình bày: Ông Qu, bà Ch1 có thiếu tiền phân thuộc của ông bà và ông bà đã được tòa án giải quyết bằng Quyết định số 24/2016/QĐST-DS ngày 27/4/2016, tổng số tiền phải trả là 88.653.000 đồng nhưng ông Qu, bà Ch1 chỉ trả được 27.784.000 đồng, cơ quan Thi hành án dân sự huyện H đã ra quyết định kê biên thi hành án số 14/QĐ-CCTHADS ngày 23/5/2017 nhưng sau đó bị tạm đình chỉ lý do đất có tranh chấp.

22. Bà T6 trình bày: Ông Qu, bà Ch1 có nợ tiền của bà nên bà khởi kiện và đã được Tòa án giải quyết, bà không nhớ số bản án, chỉ nhớ số tiền khoảng 20.000.000 đồng, bà đã có đơn yêu cầu thi hành án nhưng đến nay cũng chưa thi hành cho bà vì đất tranh chấp.

23. Bà H2 trình bày: Bà có phần đất giáp ranh với đất của ông Qu bán cho ông Th2, đất này có ranh rõ ràng, từ trước đến nay không có tranh chấp; Nếu đất ông Th2 đang sử dụng có phần đất của bà thì các bên cũng sẽ tự thương lượng, không có yêu cầu Tòa án giải quyết.

24. Ông T3 trình bày: Ông là con của ông Qu, bà Ch1, từ trước đến nay ông không thấy gia đình ông kinh doanh mua bán lúa gạo, ông cũng không có tiền để góp vốn kinh doanh với ông Qu, bà Ch1, ông không biết gì về giấy phép kinh doanh có tên ông; Ông Qu, bà Ch1 vay tiền và tranh chấp với các nguyên đơn ông không liên quan.

25. Ông M2 trình bày: Ông với ông Qu, bà Ch1 là chỗ thông gia (con gái ông là con dâu của ông Qu, bà Ch1), ông không biết gì về giấy phép kinh doanh của ông Qu, bà Ch1; Ông không liên quan đến việc vay mượn hay mua bán gì của ông Qu, bà Ch1, ông cũng không có góp vốn để kinh doanh.

26. Bà T4 trình bày: Bà không biết gì về giấy phép kinh doanh có tên bà, khi Tòa án thông báo thì bà mới biết, hiện nay bà đã có chồng và về An Giang sinh sống, vụ việc không liên quan đến bà, hộ khẩu vẫn còn ở địa chỉ Rạch Bù, Thị trấn X1, huyện V, tỉnh Long An.

27. Ông S2 và bà Th3 được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án và cũng không có văn bản gửi đến Tòa án nên không ghi nhận được ý kiến.

- Về ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát:

Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Bị đơn ông Qu, bà Ch1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông S2, bà Th3, bà

Th5, bà A1, ông L1, ông Th4 chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật, các đương sự còn lại chấp hành đúng.

Về nội dung vụ án:

1. Đối với HĐCNQSD đất của bà T1: Ngày 10/6/2013 các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất tại các thửa 1555, 1556, 1557, 1637, tổng diện tích 17.211m², tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã X, giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng/một hecta; Ông Qu, bà Ch1 đã nhận đủ 500.000.000 đồng, sau đó tiếp tục trừ tiền mua bán đầu 41.426.000 đồng nên tổng cộng là 541.426.000 đồng. Nay ông Qu, bà Ch1 vẫn thống nhất chuyển nhượng đất cho bà T1 nhưng hợp đồng nêu trên được xác lập không tuân thủ về hình thức hợp đồng và khi chuyển nhượng thì giấy CNQSD đất đang thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ vay vốn tại ngân hàng (hiện tại vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng N – Chi nhánh TA). Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 122, 127, 137, 689 Bộ luật dân sự năm 2005, tuyên chấp nhận yêu cầu của bà T1, hủy HĐCNQSD đất ngày 10/6/2013, buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, các bên thống nhất giá đất tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm hiện tại không thay đổi nên không xem xét bồi thường thiệt hại.

2. Đối với HĐCNQSD đất của bà Th1: Ngày 13/6/2014 các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất tại các thửa 1759, 2018, tổng diện tích 10.098m², tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã X, giá chuyển nhượng là 370.000.000 đồng/một hecta; Ông Qu, bà Ch1 đã nhận 300.000.000 đồng, số còn lại hẹn sang tên xong sẽ trả. Nay ông Qu, bà Ch1 vẫn thống nhất chuyển nhượng đất cho bà Th1 nhưng hợp đồng nêu trên được xác lập không tuân thủ về hình thức hợp đồng và khi chuyển nhượng thì giấy CNQSD đất đang thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ vay vốn tại ngân hàng (hiện tại vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng N – Chi nhánh TA). Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 122, 127, 137, 689 Bộ luật dân sự năm 2005, tuyên chấp nhận yêu cầu của bà Th1, hủy HĐCNQSD đất ngày 13/6/2014, buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, các bên thống nhất giá đất tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm hiện tại không thay đổi nên không xem xét bồi thường thiệt hại. Đối với yêu cầu khởi kiện đòi tiền lãi 108.000.000 đồng của bà Th1, xét thấy bà Th1 tự nguyện rút yêu cầu nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ.

3. Đối với HĐCNQSD đất của ông S1: Ngày 02/4/2009 các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất tại các thửa 1754 và 2018, tổng diện tích khoảng 8.000m², tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã X, giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng/một hecta; Ông Qu, bà Ch1 đã nhận đủ 60.000.000 đồng, nợ lại 20.000.000 đồng hẹn khi sang tên sẽ trả. Nay ông Qu, bà Ch1 vẫn thống nhất chuyển nhượng đất cho ông S1 nhưng hợp đồng nêu trên được xác lập không tuân thủ về hình thức hợp đồng và khi chuyển nhượng thì giấy CNQSD đất đang thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ vay vốn tại ngân hàng (hiện tại vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng N – Chi nhánh TA). Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét

xử căn cứ vào các điều 122, 127, 137, 689 Bộ luật dân sự năm 2005, tuyên chấp nhận yêu cầu của ông S1, hủy HĐCNQSD đất ngày 02/4/2009, buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, xem xét bồi thường thiệt hại theo quy định. Xét lỗi của của các bên:

Khi giao kết hợp đồng các bên đã không tuân thủ về hình thức của hợp đồng và biết giấy CNQSD đất đang thế chấp tại ngân hàng nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng nên hai bên đều có lỗi; Việc ông S1 nhận chuyển nhượng là vì tin tưởng ông Qu, bà Ch1 sẽ lấy tiền chuyển nhượng của ông và tiền chuyển nhượng cho các nguyên đơn khác để trả nợ ngân hàng, lấy giấy CNQSD đất về để làm thủ tục sang tên cho mình nhưng ông Qu, bà Ch1 nhận tiền mà không trả nợ ngân hàng để lấy giấy đất về sang tên. Vì vậy, ông Qu, bà Ch1 là người có lỗi nhiều hơn nên phải chịu 2/3 lỗi, ông S1 có lỗi 1/3. Ông Qu, bà Ch1 phải bồi thường cho ông S1 2/3 thiệt hại.

4. Đối với HĐCNQSD đất của bà Ng1: Ngày 20/7/2016 các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất tại thửa 1914, diện tích 9.581m², tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã X, giá chuyển nhượng là 320.000.000 đồng/một hecta; Ông Qu, bà Ch1 đã nhận 156.500.000 đồng, số còn lại hẹn 01 tháng sau sang tên QSD đất sẽ trả. Sau đó, ông Qu, bà Ch1 tiếp tục trừ tiền nợ hụi 60.000.000 đồng qua tiền chuyển nhượng nên tổng số tiền đã nhận là 216.500.000 đồng. Nay ông Qu, bà Ch1 vẫn thống nhất chuyển nhượng đất cho bà Ng1 nhưng hợp đồng nêu trên được xác lập không tuân thủ về hình thức hợp đồng và khi chuyển nhượng thì giấy CNQSD đất đang thế chấp để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ vay vốn tại ngân hàng (hiện tại vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng N – Chi nhánh TA). Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 122, 127, 137, 689 Bộ luật dân sự năm 2005, tuyên chấp nhận yêu cầu của bà Ng1, hủy HĐCNQSD đất ngày 20/7/2016, buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, các bên thống nhất giá đất tại thời điểm chuyển nhượng và thời điểm hiện tại không thay đổi nên không xem xét bồi thường thiệt hại.

5. Đối với HĐCNQSD đất của ông Th2: Ngày 03/9/1999 các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất tại thửa 1485, diện tích 3.056m², tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã X, giá chuyển nhượng là 12 chỉ vàng 24kara; Ông Qu, bà Ch1 đã nhận đủ vàng. Nay ông Qu, bà Ch1 vẫn thống nhất chuyển nhượng đất cho ông Th2 nhưng hợp đồng nêu trên được xác lập không tuân thủ về hình thức hợp đồng hiện tại giấy CNQSD đất đang thế chấp tại Ngân hàng N – Chi nhánh TA. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các điều 136, 146, 691, 705, 707 Bộ luật dân sự năm 1995, tuyên chấp nhận yêu cầu của ông Th2, hủy HĐCNQSD đất ngày 03/9/1999, buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, xem xét bồi thường thiệt hại theo quy định. Xét lỗi của của các bên:

Khi giao kết hợp đồng các bên đã không tuân thủ về hình thức của hợp đồng và biết giấy CNQSD đất đang thế chấp tại ngân hàng nhưng vẫn thực hiện việc chuyển nhượng nên hai bên đều có lỗi; Việc ông Th2 nhận chuyển nhượng là vì tin tưởng ông Qu, bà Ch1 sẽ lấy tiền chuyển nhượng của ông để trả nợ ngân

hàng, lấy giấy CNQSD đất về để làm thủ tục sang tên cho mình nhưng ông Qu, bà Ch1 nhận tiền mà không trả nợ ngân hàng để lấy giấy đất về sang tên. Vì vậy, ông Qu, bà Ch1 là người có lỗi nhiều hơn nên phải chịu 2/3 lỗi, ông Th2 có lỗi 1/3. Ông Qu, bà Ch1 phải bồi thường cho ông Th2 2/3 thiệt hại.

6. Đối với yêu cầu của Ngân hàng N– Chi nhánh TA.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Qu, bà Ch1 thừa nhận có vay tiền của Ngân hàng và ông Qu xác định có ký hợp đồng tín dụng số 6601-LAV-201700378 ngày 11/4/2017 vay số tiền 900.000.000 đồng và hợp đồng thế chấp số 1604030 ngày 13/4/2016 thế chấp giấy CNQSD đất do ông Mai Ngọc Qu đứng tên, được UBND huyện V cấp ngày 24/10/1996. Đến nay khoản vay trên đã đến hạn nhưng ông Qu, bà Ch1 vẫn chưa trả nợ gốc và lãi phát sinh. Xét các hợp đồng do người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N và ông Qu, bà Ch1 cùng ký tên, vì vậy ông Qu, bà Ch1 phải cùng liên đới trả nợ cho ngân hàng và hợp đồng thế chấp được tiếp tục thực hiện là phù hợp các điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015 nên yêu cầu của Ngân hàng được chấp nhận.

Từ các phân tích trên, đề nghị hội đồng xét xử áp dụng khoản 3, Điều 26; Điểm a, khoản 1, Điều 35; Điểm a, khoản 1, Điều 39, Điều 147, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các điều 463, 466, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 122, 127, 137, 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Các điều 136, 146, 691, 705, 707 Bộ luật dân sự năm 1995. Chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng của các nguyên đơn, buộc khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, xem xét bồi thường cho ông Th2 và ông S1 mỗi người 2/3 giá trị thiệt hại. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng N – Chi nhánh TA buộc ông Qu, bà Ch1 cùng liên đới trả số tiền vay 900.000.000 đồng nợ gốc và 297.123.288 đồng nợ lãi, kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử ông Qu, bà Ch1 còn phải chịu lãi theo mức lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng tín dụng đã ký kết, tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp tài sản số 1604030 ngày 13/4/2016.

- Tài liệu chứng cứ trong hồ sơ: Ngoài các tài liệu chứng cứ do các đương sự giao nộp, quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thu thập một số tài liệu chứng cứ như sau: Bà Th6 là vợ ông H3 xác định hiện nay không còn thuê đất của bà Ng1 nên không liên quan đến vụ án; Công văn trả lời của UBND xã X xác định do sai sót nên các thửa đất 1574, 1575 trên thực tế là 1754, 1578, diện tích đất tại thửa 2047 là đất công do UBND xã quản lý; Công văn của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú xác định một số sai sót trong bản vẽ và xác định lại như sau: Thửa đất 1559, tờ bản đồ số 3 do ông Mai Văn H1 đứng tên, thửa 1579, tờ bản đồ số 3 do bà Nguyễn Thị H2 đứng tên; Kết quả thẩm định, định giá tài sản trên đất như sau: Thửa đất 1994 có giá 40.000 đồng/m², đất thổ là 70.000 đồng/m², đất đang tranh chấp với các nguyên đơn thì xác định theo đơn giá đã thỏa thuận, các diện tích đất còn lại là 45.000 đồng/m², ngoài ra Hội đồng định giá còn xem xét về giá đối với các tài sản trên đất như: Nhà ở, cây trồng...

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết đánh giá chứng cứ thảo luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thẩm quyền: Các nguyên đơn cho rằng có hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bị đơn nhưng bị đơn không thực hiện như cam kết trong hợp đồng nên các nguyên đơn khởi kiện. Còn người đại diện của ngân hàng cho rằng bị đơn đã vi phạm hợp đồng thế chấp, hợp đồng tín dụng nên yêu cầu Tòa án xem xét các hợp đồng nêu trên. Ngoài ra bà T1 và bà Ng1 còn yêu cầu bị đơn trả tiền mua bán dầu và tiền nợ hụi. Các diện tích đất tranh chấp tọa lạc tại xã X, huyện V, tỉnh Long An.

Vì vậy, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp là: “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng thế chấp QSD đất, hợp đồng tín dụng, hợp đồng mua bán tài sản và hợp đồng góp hụi” và căn cứ khoản 3, Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng Dân sự, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về tố tụng: Các đương sự ông Qu, bà Ch1, ông S2, bà Th3, bà Th5, ông L1, ông Th4, bà A1, bà B1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do; Các đương sự còn lại vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn:

3.1 Xét các hợp đồng chuyển nhượng QSD đất:

Thứ nhất: HĐCNQSD đất giữa bà T1 và ông Qu, bà Ch1: Hợp đồng chuyển nhượng này chỉ thỏa thuận bằng lời nói và viết biên nhận nhận tiền ngày 13/5/2013, đến ngày 10/6/2013 thì viết tiếp nội dung chuyển nhượng đất vào giấy biên nhận nêu trên, chỉ có ông Qu ký tên, hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định; Tại thời điểm thỏa thuận mua bán và cho đến nay giấy CNQSD đất vẫn đang thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn của ông Qu, bà Ch1.

Thứ hai: HĐCNQSD đất giữa bà Ng1 và ông Qu, bà Ch1: Hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 20/7/2016, ông Qu và bà Ch1 cùng ký tên bên bán và bà Ng1 ký tên bên mua, người làm chứng ông Nguyễn Quốc V3 cùng ký tên, hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định; Tại thời điểm thỏa thuận mua bán và cho đến nay giấy CNQSD đất vẫn đang thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn của ông Qu, bà Ch1.

Thứ ba: HĐCNQSD đất giữa bà Th1, ông T2 với ông Qu, bà Ch1: Hợp đồng chuyển nhượng chỉ viết giấy tay ngày 13/6/2014, khi đi khởi kiện thì hai bên có viết lại hợp đồng cũng ghi ngày 13/6/2014, ông Qu, bà Ch1 cùng ký tên bên bán và bà Th1, ông T2 ký tên bên mua, ông Nguyễn Quốc V3 là trưởng ấp Y1 ký xác nhận ngày 19/6/2014, hẹn đến cuối vụ hè thu sang tên QSD đất, hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định; Tại thời điểm thỏa

thuận mua bán và cho đến nay giấy CNQSD đất vẫn đang thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn của ông Qu, bà Ch1.

Thứ tư: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông S1 và ông Qu, bà Ch1: Hợp đồng chuyển nhượng chỉ viết giấy tay ngày 02/4/2009, ông Qu, bà Ch1 cùng ký tên bên bán và ông S1 ký tên bên mua, ông Nguyễn Quốc V3 là trưởng ấp Y1 ký xác nhận cùng ngày, hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định; Tại thời điểm thỏa thuận mua bán và cho đến nay giấy CNQSD đất vẫn đang thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn của ông Qu, bà Ch1.

Thứ năm: Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Th2 và ông Qu: Hợp đồng chuyển nhượng chỉ viết giấy tay được địa chính xã là ông Lê Trung M3 xác nhận ngày 03/9/1999, UBND xã X xác nhận: “Chấp thuận cho 2 Đ/s được sang nhượng phần đất nêu trong đơn 2 Đ/s phải lập thủ tục sang nhượng CQSDĐ theo quy định”, hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định; Ông Th2 cũng khai tại thời điểm thỏa thuận mua bán ông Qu nói đã thế chấp giấy CNQSD đất tại ngân hàng nhưng không biết ngân hàng nào và cho rằng đất ít nên không sang tên liền; Ông Qu, bà Ch1 hẹn đến khi bán đất cho ông S1 sẽ làm thủ tục sang tên QSD đất và sau đó ông Qu, bà Ch1 liên tục thế chấp giấy CNQSD đất cho ngân hàng để đảm bảo nghĩa vụ vay vốn cho đến nay.

Như vậy: Khi ông S1, bà T1, bà Ng1, bà Th1 thỏa thuận về việc chuyển nhượng đối với các thửa đất đang thế chấp tại ngân hàng để vay tiền và chỉ lập giấy tay là vi phạm điều cấm của pháp luật và chưa tuân thủ về hình thức hợp đồng; Từ năm 2009 cho đến nay giấy CNQSD đất đều được thế chấp tại ngân hàng nên việc các nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất là vi phạm nghĩa vụ của bên thế chấp. Vì vậy, theo quy định tại Điều 122, Điều 137, khoản 4 Điều 348, Điều 689, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005 thì các hợp đồng trên là vô hiệu.

Đối với hợp đồng của ông Th2 không thực hiện đúng hình thức hợp đồng, việc chuyển nhượng chỉ có ông Qu ký tên và từ năm 2009 cho đến nay giấy CNQSD đất đều được thế chấp tại ngân hàng nên thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất giữa các bên là vi phạm quy định tại các điều 136, 146, 691, 705, 707 Bộ luật dân sự năm 1995. Vì vậy, hợp đồng trên là vô hiệu.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của bà Ng1, bà Th1, bà T1, ông S1, ông Th2 về việc hủy HĐCNQSD đất là có căn cứ nên được chấp nhận.

3.2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015:

“1. 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.

2. 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.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá Th2 tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”.

..... ”.

Như vậy, các nguyên đơn phải hoàn trả cho bị đơn các diện tích đất đã nhận, bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn tiền, vàng đã nhận, đồng thời xem xét lỗi của các bên để tính trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Như đã phân tích ở phần 3.1, hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên chỉ lập giấy tay là không tuân thủ về hình thức hợp đồng, chuyển nhượng khi biết giấy CNQSD đất đang thế chấp ngân hàng nên bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều có lỗi; Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng giữa các nguyên đơn với ông Qu, bà Ch1 thì ông Qu, bà Ch1 đã nhiều lần vi phạm cam kết với các nguyên đơn, cụ thể: Khi giao kết hợp đồng bị đơn cam kết trong thời gian nhất định sẽ lấy giấy CNQSD đất về thực hiện thủ tục sang tên QSD đất cho các nguyên đơn nhưng không thực hiện, sau đó bị đơn cũng nhiều lần yêu cầu nguyên đơn trả thêm tiền chuyển nhượng để trả nợ Ngân hàng lấy giấy CNQSD đất về làm thủ tục sang tên nhưng đều không thực hiện nên ông Qu, bà Ch1 là bên có lỗi nhiều hơn (nguyên đơn có lỗi 1/3, bị đơn có lỗi 2/3). Thiệt hại chính là giá trị tăng thêm của đất mà các nguyên đơn được hưởng nhưng nay hủy hợp đồng phải trả lại đất nên không được hưởng vì vậy thiệt hại sẽ được tính trên cơ sở chênh lệch giá đất tại thời điểm chuyển nhượng với giá đất tại thời điểm hiện tại; Ông Qu, bà Ch1 được nhận lại toàn bộ diện tích đất nên có nghĩa vụ bồi thường cho các nguyên đơn theo tỷ lệ lỗi của mình. Cụ thể nghĩa vụ hoàn trả và thiệt hại được tính như sau:

- Đối với HĐCNQSD đất của bà T1 với ông Qu, bà Ch1: Ông Qu, bà Ch1 bà T1 đều thống nhất số tiền chuyển nhượng đã trả vào ngày 10/6/2013 là 300.000.000 đồng, ngày 12/9/2013 là 100.000.000 đồng, ngày 03/4/2014 là 100.000.000 đồng và tháng 3/2018 trừ tiền ông Qu, bà Ch1 đã mua dầu là 41.426.000 đồng. Xét thấy, việc mua bán dầu giữa các bên là có thật và việc thỏa thuận trừ vào tiền chuyển nhượng là tự nguyện của các bên (thể hiện trong giấy viết tay do ông Qu ký tên chốt nợ ngày 11/9/2015) và phù hợp với quy định của pháp luật tại các điều 428, 438 Bộ luật dân sự năm 2005. Vì vậy, xác định tổng số tiền bà T1 đã trả là 541.426.000 đồng nên ông Qu, bà Ch1 phải liên đới trả lại cho bà T1 và ông T8.

Các bên cũng xác nhận, bà T1 đã nhận đất sản xuất từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay và kết quả thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc xác định bà T1, ông T8 là người trực tiếp sử dụng các thửa đất với diện tích đo đạc thực tế như sau: Thửa 1555 diện tích 9.021m², thửa 1556 diện tích 1.915m², thửa 1557 diện tích 2.410m², thửa 1637 diện tích 2.964m², tờ bản đồ số 3. Vì vậy, bà T1 và ông T8 phải liên đới trả lại cho ông Qu, bà Ch1 các diện tích đất nêu trên. Do

các đương sự thống nhất giá tại thời điểm chuyển nhượng và tại thời điểm tranh chấp là bằng nhau nên được xem là không có thiệt hại.

- Đối với HĐCNQSD đất của bà Ng1 với ông Qu, bà Ch1: Bà Ng1, ông Qu, bà Ch1 đều xác định bà Ng1 đã trả 156.500.000 đồng, trừ tiền ông Qu, bà Ch1 nợ hội là 60.000.000 đồng, tổng cộng 216.500.000 đồng, hiện nay bà Ng1 là người trực tiếp sử dụng đất. Xét thấy, việc góp hội giữa các bên là có thật và việc thỏa thuận trừ vào tiền chuyển nhượng là tự nguyện của các bên (giấy thỏa thuận ngày 04/9/2017 có ông Qu, bà Ch1 ký tên), sự thỏa thuận này phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 471 Bộ luật dân sự năm 2015. Bà Ng1 đã nhận đất và sử dụng thửa đất 1914 diện tích đo đạc thực tế 9.212m², Vì vậy, bà Ng1 phải trả cho ông Qu, bà Ch1 diện tích đất nêu trên, còn ông Qu, bà Ch1 phải liên đới trả lại bà Ng1 216.500.000 đồng.

Về thiệt hại: Do các đương sự thống nhất giá tại thời điểm chuyển nhượng và tại thời điểm tranh chấp là bằng nhau nên được xem là không có thiệt hại và bà Ng1 cũng không có yêu cầu.

- Đối với HĐCNQSD đất của bà Th1 với ông Qu, bà Ch1: Bà Th1, ông Qu, bà Ch1 đều xác định bà Th1 đã trả 300.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và bà Th1, ông T2 là người trực tiếp sử dụng đất từ năm 2014 đến nay, kết quả thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc thể hiện diện tích đo đạc thực tế như sau: thửa 1579 diện tích 4.075m², thửa 1578 diện tích 5.682m², một phần thửa 2018 diện tích 1.838m². Vì vậy, bà Th1, ông T2 phải liên đới trả cho ông Qu, bà Ch1 diện tích đất nêu trên, còn ông Qu bà Ch1 phải liên đới trả lại cho bà Th1, ông T2 300.000.000 đồng.

Về thiệt hại: Do các đương sự thống nhất giá tại thời điểm chuyển nhượng và tại thời điểm tranh chấp là bằng nhau nên được xem là không có thiệt hại; Bà Th1, ông T2 cũng không có yêu cầu.

- Đối với HĐCNQSD đất của ông S1 với ông Qu, bà Ch1: Ông S1, ông Qu, bà Ch1 đều xác định ông S1 đã trả 60.000.000 đồng và ông S1 trực tiếp sử dụng đất từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, kết quả thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc thể hiện ông S1, bà L1 đang trực tiếp sử dụng thửa 1574 diện tích đo đạc thực tế 3.234m², một phần thửa 2018 diện tích đo đạc thực tế 3.257m², Vì vậy, ông S1, bà L1 phải liên đới trả cho ông Qu, bà Ch1 diện tích đất nêu trên, còn ông Qu bà Ch1 phải liên đới trả lại ông S1 60.000.000 đồng.

Về thiệt hại: Giá đất tại thời điểm chuyển nhượng là 100.000.000 đồng/một hecta, ông S1 đã trả 60.000.000 đồng, tương đương 6.000m² nên xem xét bồi thường trên diện tích đất đã được Th1 toán; Giá đất tại thời điểm tranh chấp theo văn bản thỏa thuận giá ngày 05/9/2017 là: 35.000 đồng/01m² x 6.000 m² = 210.000.000 đồng. Như vậy thiệt hại là: 210.000.000 đồng – 60.000.000 đồng = 150.000.000 đồng nên ông Qu, bà Ch1 phải bồi thường cho ông S1 2/3 của số tiền 150.000.000 đồng là 100.000.000 đồng.

- Đối với HĐCNQSD đất của ông Th2 với ông Qu, bà Ch1: Ông Th2, ông Qu, bà Ch1 đều xác định ông Th2 đã trả đủ vàng chuyển nhượng theo thỏa

thuận là 12 chỉ vàng 24 kara và ông Th2 trực tiếp sử dụng đất từ năm 1999 đến nay, kết quả thăm định tại chỗ, kết quả đo đạc thể hiện ông Th2 đang trực tiếp sử dụng thửa đất 1485 diện tích 2.834m^2 , Vì vậy, ông Th2 phải trả cho ông Qu, bà Ch1 diện tích đất nêu trên, còn ông Qu bà Ch1 phải trả lại ông Th2 12 chỉ vàng 24kara.

Về thiệt hại: Giá đất tại thời điểm chuyển nhượng là 12 chỉ vàng 24 kara; Giá đất tại thời điểm tranh chấp theo văn bản thỏa thuận giá ngày 05/9/2017 là: $37.500 \text{ đồng}/01\text{m}^2 \times 2.834 \text{ m}^2 = 106.275.000 \text{ đồng}$ (tương đương 25,473 chỉ vàng 24 kara) nên thiệt hại là 25,473 chỉ vàng 24 kara – 12 chỉ vàng 24 kara = 13,473 chỉ vàng 24 kara (Th2 tiền là 56.209.356 đồng) nên ông Qu, bà Ch1 phải bồi thường cho ông Th2 2/3 của số tiền 56.209.356 đồng là 37.473.000 đồng (Giá vàng hiện nay là 4.172.000 đồng/01 chỉ)

[4] Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng N:

- Hợp đồng tín dụng số 6601-LAV-201700378 ngày 11/4/2017 và hợp đồng thế chấp số 1604030 ngày 13/4/2016 do người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N – Chi nhánh TA và ông Qu, bà Ch1 cùng ký tên, tại thời điểm giao kết hợp đồng ông Qu, bà Ch1 là người đã trưởng thành, không mắc các bệnh làm mất hoặc hạn chế năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; Hợp đồng thế chấp được công chứng, chứng thực và thực hiện việc đăng ký thế chấp theo quy định và thời điểm này đất không có tranh chấp.

- Theo thỏa thuận trong hợp đồng thế chấp tại mục 3.2 Điều 3 thì nghĩa vụ của bên thế chấp là: *“không được bán, trao đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn liên doanh tài sản đang thế chấp hoặc sử dụng tài sản để đảm bảo cho nghĩa vụ khác trừ trường hợp được Bên A chấp thuận bằng văn bản”*. Nhưng ông Qu, bà Ch1 đã vi phạm nghĩa vụ nêu trên và tính đến ngày 12/4/2018 thì khoản vay của ông Qu, bà Ch1 theo hợp đồng tín dụng số 6601-LAV-201700378 ngày 11/4/2017 với số nợ gốc là 900.000.000 đồng (Theo giấy nhận nợ (lần1) ngày 12/4/2017) cũng đã chuyển sang nợ quá hạn. Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì mức lãi suất áp dụng đối với khoản vay trong hạn là 10,0%/năm, nợ lãi quá hạn là 150% lãi suất cho vay và toàn bộ dư nợ gốc nêu trên đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 12/4/2018, nên nợ lãi đến ngày 23/10/2019 là 297.123.288 đồng (nợ lãi trong hạn là 288.082.192 đồng, nợ lãi quá hạn là 69.041.096 đồng), đây là mức lãi suất phù hợp với Điều 91, Luật các tổ chức tín dụng. Ông Qu, bà Ch1, ông Minh, ông T3 và bà T4 đều xác định không có việc góp vốn kinh doanh lúa gạo, và hiện nay Ngân hàng chỉ yêu cầu ông Qu, bà Ch1 cùng liên đới trả nợ. Vì vậy, Ngân hàng yêu cầu ông Qu, bà Ch1 trả nợ gốc 900.000.000 đồng và lãi 297.123.288 đồng, đồng thời yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thế chấp để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ là có căn cứ và phù hợp với quy định tại khoản 16, Điều 4, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng, các điều 342, 715, 716, 717 Bộ luật dân sự năm 2005; Các điều 463, 466 Bộ luật dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

Đối với diện tích đất trong giấy CNQSD đất của ông Qu, bà Ch1 sử dụng làm nghĩa địa thì ngân hàng không yêu cầu nên ghi nhận ý kiến này của ngân hàng.

[5] Đối với yêu cầu của bà Th1 về việc tính lãi 108.000.000 đồng của số tiền đã trả cho ông Qu, bà Ch1 thì bà Th1 tự nguyện rút yêu cầu nên căn cứ vào khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trên.

[6] Theo công văn số 297/UBND-VP ngày 12/4/2019 của UBND huyện V xác định diện tích đất tại thửa 2047, tờ bản đồ số 3, xã X, huyện V, tỉnh Long An thuộc quỹ đất công do Nhà nước quản lý và các đương sự cũng không có yêu cầu liên quan đến diện tích đất nêu trên nên Hội đồng xét xử không có thẩm quyền xem xét.

[7] Các đương sự khác không có yêu cầu trong vụ án nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ:

Do yêu cầu của các nguyên đơn, Ngân hàng N được chấp nhận nên theo quy định tại các điều 157, 158, 165, 166 Bộ luật tố tụng dân sự thì ông Qu, bà Ch1 phải liên đới chịu các chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá; Ông Th2, ông S1, bà T1, bà Ng1, bà Th1 và Ngân hàng N – Chi nhánh TA đã tạm ứng nên ông Qu, bà Ch1 có nghĩa vụ hoàn trả như sau:

Hoàn trả cho bà Ng1 6.800.000 đồng; Hoàn trả cho bà Th1 7.850.000 đồng; Hoàn trả cho bà T1 7.900.000 đồng; Hoàn trả cho ông S1 7.600.000 đồng; Hoàn trả cho ông Th2 5.300.000 đồng; Hoàn trả Ngân hàng N 22.172.000 đồng.

[9] Về án phí:

Do yêu cầu của các nguyên đơn, Ngân hàng N – Chi nhánh TA được chấp nhận nên theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự thì ông Qu, bà Ch1 phải liên đới chịu án phí không giá ngạch đối với các hợp đồng chuyển nhượng bị hủy và án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải trả cho các nguyên đơn và ngân hàng; Các nguyên đơn và N – Chi nhánh TA được hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các điều 147, 157, 158, 165, 166, 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Các điều 136, 146, 705, 707, 691 Bộ luật dân sự năm 1995;

Các điều 122, 137, 342, 410, 428, 438, 689, 697, 715, 716, 717 Bộ luật dân sự năm 2005;

Các điều 117, 122, 131, 288, 407, 463, 466, 471, 502, 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 167, Điều 188 Luật đất đai;

Khoản 16 Điều 4, Điều 91, Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng;

Căn cứ 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T1.

Tuyên bố HĐCNQSD đất giữa bà T1 với ông Qu, bà Ch1 đối với các thửa đất 1555, 1556, 1557, 1637 tờ bản đồ số 3, do ông Mai Ngọc Qu đứng tên trong giấy CNQSD đất là vô hiệu.

Hủy giấy biên nhận viết tay có nội dung chuyển nhượng 1,5 ha đất viết ngày 10/6/2013.

Buộc bà T1 và ông T8 phải liên đới trả cho ông Qu, bà Ch1 diện tích đất tại các thửa 1555, 1556, 1557, 1637 tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã X, huyện V, tỉnh Long An, do ông Mai Ngọc Qu đứng tên trong giấy CNQSD đất. Diện tích đo đạc thực tế: thửa 1555 diện tích 9.021m², thửa 1556 diện tích 1.915m², thửa 1557 diện tích 2.410m², thửa 1637 diện tích 2.964m² (tứ cận giáp ranh được thể hiện trong mảnh trích đo số 07-2017 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Vĩnh Hưng ký duyệt ngày 01/9/2017);

Buộc ông Qu, bà Ch1 phải liên đới trả cho bà T1, ông T8 số tiền 541.426.000 (năm trăm, bốn mươi một triệu, bốn trăm, hai mươi sáu nghìn) đồng.

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 chịu 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.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Ánh Ng1.

Tuyên bố HĐCNQSD đất giữa bà Ng1 với ông Qu, bà Ch1 đối với thửa đất 1914 tờ bản đồ số 3, do ông Mai Ngọc Qu đứng tên trong giấy CNQSD đất là vô hiệu.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân ngày 20/7/2016 giữa bà Ng1 với ông Qu, bà Ch1.

Buộc bà Ng1 phải trả cho ông Qu, bà Ch1 diện tích đất tại thửa đất 1914, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã Thái Bình Trung, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An, do ông Mai Ngọc Qu đứng tên trong giấy CNQSD đất. Diện tích đo đạc thực tế là 9.212m² (tứ cận giáp ranh được thể hiện trong mảnh trích đo số 09-2017 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Vĩnh Hưng ký duyệt ngày 01/9/2017);

Buộc ông Qu, bà Ch1 phải liên đới trả cho bà Ng1 216.500.000 (hai trăm, mười sáu triệu, năm trăm nghìn) đồng.

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 chịu 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.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Lâm Thị Th1.

Tuyên bố HĐCNQSD đất giữa bà Th1 với ông Qu, bà Ch1 đối với các thửa đất 1579, 1575 (1578), một phần thửa 2018 tờ bản đồ số 3, do ông Mai Ngọc Qu đứng tên trong giấy CNQSD đất là vô hiệu.

Hủy hai giấy sang nhượng đất viết ngày 13/6/2014 giữa bà Th1, ông T2 với ông Qu, bà Ch1.

Buộc bà Th1 với ông T2 phải liên đới trả cho ông Qu, bà Ch1 diện tích đất tại các thửa đất 1579, 1578, một phần thửa 2018, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã X, huyện V, tỉnh Long An, do ông Mai Ngọc Qu đứng tên trong giấy CNQSD đất. Diện tích đo đạc thực tế: Thửa 1579 diện tích 4.075m^2 , Thửa 1578 diện tích 5.682m^2 , một phần thửa 2018 diện tích 1.838m^2 (tứ cận giáp ranh được thể hiện trong mảnh trích đo số 05-2017 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Vĩnh Hưng ký duyệt ngày 22/9/2017).

Buộc ông Qu, bà Ch1 phải liên đới trả cho bà Th1, ông T2 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

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 chịu 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.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Th1 đối với số tiền 108.000.000 (một trăm lẻ tám triệu) đồng.

4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng S1.

Tuyên bố HĐCNQSD đất giữa ông S1 với ông Qu, bà Ch1 đối với thửa đất 1754, một phần thửa 2018 tờ bản đồ số 3, do ông Mai Ngọc Qu đứng tên trong giấy CNQSD đất là vô hiệu.

Hủy giấy chuyển nhượng đất viết ngày 02/4/2009 giữa ông S1 với ông Qu, bà Ch1.

Buộc ông S1 và bà L1 phải liên đới trả cho ông Qu, bà Ch1 diện tích đất tại thửa 1754, một phần thửa 2018, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã X, huyện V, tỉnh Long An, do ông Mai Ngọc Qu đứng tên trong giấy CNQSD đất. Diện tích đo đạc thực tế: Thửa 1754 diện tích 3.234m^2 , một phần thửa 2018 diện tích 3.257m^2 (tứ cận giáp ranh được thể hiện trong mảnh trích đo số 06-2017 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Vĩnh Hưng ký duyệt ngày 22/9/2017).

Buộc ông Qu, bà Ch1 phải liên đới trả cho ông S1 số tiền 60.000.000 (sáu mươi triệu) đồng và liên đới bồi thường thiệt hại cho ông S1, bà L1 là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

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 chịu 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.

5. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn Th2.

Tuyên bố HĐCNQSD đất giữa ông Th2 với ông Qu, bà Ch1 đối với thửa đất 1485 tờ bản đồ số 3, do ông Mai Ngọc Qu đứng tên trong giấy CNQSD đất là vô hiệu.

Hủy đơn xin sang nhượng đất canh tác được cán bộ địa chính xã Thái Bình Trung xác nhận ngày 03/9/1999.

Buộc ông Th2 và bà V1 phải liên đới trả cho ông Qu, bà Ch1 diện tích đất tại thửa 1485, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã Thái Bình Trung, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An, do ông Mai Ngọc Qu đứng tên trong giấy CNQSD đất. Diện tích đo đạc thực tế là 2.834m² (tứ cận giáp ranh được thể hiện trong mảnh trích đo số 08-2017 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Vĩnh Hưng ký duyệt ngày 01/9/2017).

Buộc ông Qu, bà Ch1 phải liên đới trả cho ông Th2, bà V1 12 (mười hai) chỉ vàng 24kara và liên đới bồi thường thiệt hại cho ông Th2 bà V1 là 37.473.000 (ba mươi bảy triệu, bốn trăm bảy mươi ba nghìn) đồng.

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 chịu 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.

6. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng N.

Buộc ông Qu, bà Ch1 phải trả cho Ngân hàng N – Chi nhánh TA số tiền nợ gốc và lãi đến ngày xét xử (ngày 23/10/2019) là 1.197.123.288 đồng (một tỷ, một trăm chín mươi bảy triệu, một trăm hai mươi ba nghìn, hai trăm tám mươi tám) đồng, trong đó nợ gốc là 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng, nợ lãi là 297.123.288 (hai trăm chín mươi bảy triệu, một trăm hai mươi ba nghìn, hai trăm tám mươi tám) đồng

Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1604030 ngày 13/4/2016 được ký kết giữa ông Qu, bà Ch1 với Ngân hàng N - Chi nhánh TA được đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ của hợp đồng tín dụng số 6601-LAV-201700378 ngày 11/4/2017.

(Về diện tích đất đo đạc thực tế và tứ cận giáp ranh được thể hiện trong các mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Vĩnh Hưng ký duyệt

các ngày như sau: Các mảnh trích đo số 07 - 2017, số 09 - 2017, số 08 - 2017 ký duyệt cùng ngày 01/9/2017, các mảnh trích đo số 05 - 2017, số 06 - 2017 ký duyệt cùng ngày 22/9/2017, mảnh trích đo số 09 - 2018 ký duyệt ngày 26/9/2018, số 10 - 2018, số 11 - 2018 ký duyệt cùng ngày 17/9/2018 và mảnh trích đo số 21 - 2019 do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Vĩnh Hưng đo vẽ, ký duyệt ngày 26/4/2019, cụ thể: Một phần thửa 1587 diện tích $1.295,3\text{m}^2$, thửa 1504 diện tích $6.464,7\text{m}^2$, thửa 1412 diện tích $4.405,6\text{m}^2$, thửa 1318 diện tích 974m^2 , thửa 1324 diện tích $275,7\text{m}^2$, thửa 1320 diện tích 119m^2 , thửa 1575 (1578) diện tích 5.682m^2 , thửa 1485 diện tích 2.834m^2 , thửa 1579 diện tích 4.075m^2 , thửa 1574 (1754) diện tích 3.234m^2 , thửa 1555 diện tích 2.364m^2 , thửa 1637 diện tích 2.964m^2 , thửa 1556 diện tích 1.915m^2 , thửa 1557 diện tích 2.410m^2 , thửa 1994 diện tích 8.573m^2 , thửa 2018 diện tích 7.086m^2 , thửa 1914 diện tích 9.212m^2 , thửa 1322 diện tích 617m^2 , thửa 2016 diện tích 4.329m^2). Đất tọa lạc tại xã X, huyện V, tỉnh Long An,

Kể từ ngày 24/10/2019 trở đi, ông Qu, bà Ch1 còn phải tiếp tục chịu lãi đối với số nợ chưa thi hành xong, mức lãi suất phát sinh được xác định theo hợp đồng tín dụng số 6601-LAV-201700378 ngày 11/4/2017.

7. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ:

Ông Qúi, bà Ch1 phải liên đới chịu 57.622.000 (năm mươi bảy triệu, sáu trăm hai mươi hai nghìn) đồng. Bà T1, bà Ng1, bà Th1, ông S1, ông Th2 và Ngân hàng N – Chi nhánh TA đã nộp xong nên ông Qu, bà Ch1 phải cùng liên đới hoàn lại như sau: Hoàn trả cho bà Ng1 6.800.000 (sáu triệu, tám trăm nghìn) đồng; Hoàn trả cho bà Th1 7.850.000 (bảy triệu, tám trăm, năm mươi nghìn) đồng; Hoàn trả cho bà T1 7.900.000 (bảy triệu, chín trăm nghìn) đồng; Hoàn trả cho ông S1 7.600.000 (bảy triệu, sáu trăm nghìn) đồng; Hoàn trả cho ông Th2 5.300.000 (năm triệu, ba trăm nghìn) đồng; Hoàn trả cho Ngân hàng N – Chi nhánh TA 22.172.000 (hai mươi hai triệu, một trăm, bảy mươi hai nghìn) đồng

8. Về án phí:

Ông Qu, bà Ch1 phải liên đới chịu 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng và 82.052.000 (tám mươi hai triệu, không trăm năm mươi hai nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước.

Hoàn lại cho bà T1 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004505 ngày 15/6/2017 và 1.036.000 (một triệu, không trăm ba mươi sáu nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004525 ngày 25/7/2019 mà bà đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng.

Hoàn lại cho bà Ng1 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004511 ngày 26/6/2017 và 5.413.000 (năm triệu, bốn trăm mười ba nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004740 ngày 21/3/2018 mà bà đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng.

Hoàn lại cho bà Th1 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004521 ngày 06/7/2017 và 10.160.000 (mười triệu,

một trăm, sáu mươi nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0004520 ngày 06/7/2017 mà bà đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng.

Hoàn lại cho ông Th2 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng ngày 26/6/2017 theo biên lai thu tiền số 0004510.

Hoàn lại cho Ngân hàng N - Chi nhánh TA 20.203.000 (hai mươi triệu, hai trăm lẻ ba nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng ngày 31/10/2017 theo biên lai thu tiền số 0004608.

Báo cho các đương sự có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết C1 khai.

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.

Nơi nhận:

- TAND, VKSND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện Vĩnh Hưng;
- Chi cục THADS/H Vĩnh Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Xuân Liễu