

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 10-VĨNH LONG
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 150/2025/DS-ST

Ngày: 30/10/2025

V/v “T/c hợp đồng tín dụng; Hợp đồng
tặng cho QSD đất; Hợp đồng chuyển nhượng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10-VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Th Hằng

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Thúy Liễu
2. Ông Lữ Khắc Hồi

- Thư ký phiên tòa: Bà Châu Thị Ph Liên, Thư ký của Tòa án nhân dân khu vực 10-Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10-Vĩnh Long, tham gia phiên tòa: Nguyễn Hoàng Phúc Đức- Kiểm sát viên

Trong ngày 30 tháng 10 năm 2025 tại phòng xử án Tòa án nhân dân khu vực 10-Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 125/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 11 năm 2020. Về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 353/2025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Quỹ tín dụng nhân dân Long Bình.

Địa chỉ: Số 48C, Lý Thường Kiệt, khóm 1, phường Long Đức, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện: Là ông Võ Q Truyền chủ tịch hội đồng quản trị

Người đại diện theo ủy quyền: Là ông Hồ Vinh Quang, sinh năm 1990 (có mặt)

Địa chỉ: Số 48C, Lý Thường Kiệt, khóm 1, phường Long Đức, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 24/11/2020)

2. *Bị đơn:*

- Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1961 (có đơn xin vắng mặt)

- Bà Lâm Thị Bích Th, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: Khóm Bích Trì, phường Hòa Thận, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện theo ủy quyền của bà Th: Là chị Nguyễn Thị Th Th, sinh năm 1993 (văn bản ủy quyền ngày 27/10/2025)

Địa chỉ: Khóm Bích Trì, phường Hòa Thận, tỉnh Vĩnh Long

3. *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

- Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1982 (có mặt)

- Bà Nguyễn Thị Lệ Th, sinh năm 1981 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm Bích Trì, phường Hòa Thận, tỉnh Vĩnh Long

- Bà Lâm Thị Như M, sinh năm 1960

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Là Ông Đinh Q C, sinh năm 1974 (văn bản ủy quyền ngày 24/10/2025)

- Ông Đinh Q C, sinh năm 1974 (có mặt)

- Bà Nguyễn Thị Mỹ Ph, sinh năm 1979 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 2/41, đường Phạm Ngũ Lão, khóm 2, phường Trà Vinh, tỉnh Vĩnh Long.

- Ông Lâm Quang Q, sinh năm 1967 (chết)

Người kế thừa tổ tụng ông Q:

+ Lâm Quang S, sinh năm 1988 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Bà Trâm, xã Hưng Mỹ, tỉnh Vĩnh Long

+ Lâm Quang T, sinh năm 1987 (có đơn xin vắng mặt)

+ Lâm Quang L, sinh năm 1991 (có mặt)

+ Bà Nguyễn Thị Nh, sinh năm 1967 (có đơn xin vắng mặt)

- Ông Lâm Quang Tr, sinh năm 1963 (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp Bà Trâm, xã Hưng Mỹ, tỉnh Vĩnh Long

- Chị Nguyễn Thị Th Th, sinh năm 1993 (Có mặt)

- Anh Nguyễn Duy P, sinh năm 1991 (có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Khóm Bích Trì, phường Hòa Thận, tỉnh Vĩnh Long

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời trình bày tại phiên tòa hôm nay của anh Hồ Vinh Quang được chủ tịch hội đồng quản trị Quỹ tín dụng nhân dân Long Bình ủy quyền trình bày như sau:

Ngày 22/5/2017 ông Nguyễn Thành L và bà Lâm Thị Bích Th có vay của

Quỹ tín dụng nhân dân Long Bình vay số tiền 350.000.000 đồng theo hợp đồng vay số 25A,B/5/2017 ngày 22/5/2017. Lãi suất 1,66%/tháng, lãi quá hạn bằng 2,49%/tháng. Mục đích vay để sửa nhà ở, mua sắm đồ dùng gia đình. Thời hạn cho vay 13 tháng. Lúc vay bà Th có thể chấp quyền sử dụng đất như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, diện tích 12.810m², đất lúa, thộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Bà Trầm, xã Hưng Mỹ, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh, theo giấy chứng nhận số BC 822256, do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 13/9/2010 cho bà Lâm Thị Bích Th.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, diện tích 1.680m², đất lúa, thộc thửa đất số 196, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Bà Trầm, xã Hưng Mỹ, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh, theo giấy chứng nhận số BC 822257, do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 13/9/2010 cho bà Lâm Thị Bích Th.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, diện tích 1.220m² (đất lúa 920m², đất ở 300m²) thộc thửa đất số 197, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Bà Trầm, xã Hưng Mỹ, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh, theo giấy chứng nhận số BC 822258, do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 13/9/2010 cho bà Lâm Thị Bích Th.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, diện tích 63m², đất ở - cây lâu năm, thộc thửa đất số 1240, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Bích Trì, xã Hòa Thận, huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh, theo giấy chứng nhận số BQ 730221, do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh cấp ngày 13/9/2010 cho ông Nguyễn Văn H.

Sau khi vay thì bà Th ông L không thực hiện trả nợ đúng như hợp đồng đã ký kết. Hiện còn nợ Quỹ tín dụng 340.000.000 đồng, lãi là 734.597.700 đồng. Trong quá trình Tòa án giải quyết thì đến ngày 01/12/2024 phía bà Th đã trả được số tiền gốc là 340.000.000 đồng. Nay Quỹ tín dụng cơ sở Long Bình yêu cầu ông Nguyễn Thành L và bà Lâm Thị Bích Th phải trả số tiền lãi là 734.597.700 đồng. Nếu không thực hiện thì Quỹ tín dụng yêu cầu được phát mãi tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền để th hồi nợ.

Chị Nguyễn Thị Th đại diện theo ủy quyền của bà Th trình bày như sau:

Vào ngày 22/5/2017 bà Th, ông L có vay của Quỹ tín dụng Long Bình số tiền 350.000.000 đồng, lãi suất cho vay thời hạn trả như Quỹ tín dụng trình bày. Do bà làm ăn thất bại gặp khó khăn về kinh tế nên không có trả cho Quỹ tín dụng. Đến ngày 01/12/2024 bà Th đã trả được số tiền gốc là 340.000.000 đồng. Hiện còn nợ lại tiền lãi là 734.597.700 đồng. Bà Th yêu cầu Quỹ tín dụng giảm lãi tạo điều kiện cho bà Th trả nợ nhưng Quỹ tín dụng không đồng ý. Nay chị Th đại diện cho bà Th yêu cầu xác định hết thời hiệu đối với số tiền lãi 734.597.700 đồng.

Nguồn gốc các thửa đất thế chấp 195, 196, 197 là của mẹ bà Th tên Phạm Thị Ba. Thửa đất 195 bà Ba cho Lâm Thị Như M, Lâm Quang Q, Lâm Thị Bích Th mỗi người hơn 4000m² có làm giấy tay. Phần cho bà Th thì bà Th chuyển nhượng cho ông Tr vào năm 1999. Thửa 196, 197 bà Ba cũng đã cho ông Q vào năm 1981. Trước đây bà Ba có vay tiền Quỹ tín dụng nhiều năm. Sau này bà Th cần tiền nên nhờ bà Ba vay thì cán bộ Quỹ tín dụng nói bà Ba là người cao tuổi nên không cho vay, hướng dẫn bà Th làm thủ S tên từ bà Ba S bà Th để vay nên bà Th làm thủ tục hình thức bà Ba tặng cho bà Th. Khi có giấy chứng nhận tên bà Th thì đem thế chấp cho Quỹ tín dụng vay tiền. Lúc làm hồ sơ thì cán bộ Quỹ tín dụng không có thẩm định, tự làm rồi kêu bà Th lên Quỹ tín dụng ký và nhận tiền, bà Th có cho tiền cả phê cho người làm hồ sơ. Việc bà Th S tên để vay tiền thì bà M, ông Q, ông Tr không hay biết. Còn thửa đất số 1240, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Bích Trì, xã Hòa Thận, do ông Nguyễn Văn H và bà Th cho bà Th mượn thế chấp vay số tiền đã nêu trên.

Anh Định Q C đại diện theo ủy quyền của bà Lâm Thị Như M trình bày như sau:

Bà Phạm Thị Ba là mẹ ruột bà M. Vào năm 1978 bà Ba có cho bà M diện tích 4.394m² thộc một phần thửa đất số 195, diện tích chung 12.810m², đất lúa, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Bà Trầm, xã Hưng Mỹ, tỉnh Vĩnh Long, bà M canh tác đến năm 2015 thì cho con của bà là Nguyễn Thị Mỹ Ph. Chị Ph xây nhà kiên cố và cất chuồng trại trên đất để chăn nuôi, khi anh C chồng chị Ph qua gặp bà Ba mượn giấy tờ để làm thủ tục kéo điện thì mới biết giấy chứng nhận S tên bà Th và đang thế chấp vay Quỹ tín dụng. Bà M có yêu cầu tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất S cho bà M, bà Th nói khi nào tới đáo hạn sẽ tách thửa cho bà M. Việc bà Ba S tên quyền sử dụng đất cho bà Th mượn vay không ai hay biết.

Nay bà M có yêu cầu độc lập: Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số 25A/5/2017 ngày 22/5/2017 ký kết giữa Quỹ tín dụng nhân dân Long Bình với ông Nguyễn Thành L, bà Lâm Thị Bích Th. Hủy hợp đồng tặng cho giữa bà Ba với bà Th đối với thửa đất 195 diện tích là 12.810m² được lập ngày 30/8/2020. Công nhận diện tích 4.394m² nằm trong diện tích 12.810m², thộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Bà Trầm, xã Hưng Mỹ, tỉnh Vĩnh Long cho bà M.

Người kế thừa tổ tụng của ông Lâm Quang Q là anh Lâm Quang L trình bày:

Vào năm 1981 bà Phạm Thị Ba có cho ông Q diện tích 3.679m² nằm trong diện tích 12.810m², thộc thửa đất số 195; Thửa đất số 196 diện tích 1.714m²; Thửa đất số 197 diện tích 1.014m². Đất ở ấp Bà Trầm, xã Hưng Mỹ, tỉnh Vĩnh Long, có làm giấy viết tay. Ông Q sử dụng và cất nhà kiên cố từ năm 1982 cho đến nay. Ông nghĩ chỗ mẹ con có giấy mẹ cho là sử dụng không có làm thủ tục S tên tách thửa. Cho đến năm 2020 ông nhận được thông báo thụ lý của Tòa án gởi ông Q mới biết các thửa đất ông đang sử dụng bà Ba làm thủ tục tặng cho bà Th để bà Th đem thế chấp Quỹ tín dụng vay tiền.

Nay anh L vẫn giữ yêu cầu khởi kiện độc lập: Yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp số 25A/5/2017 ngày 22/5/2017 ký kết giữa Quỹ tín dụng nhân dân cơ sở Long Bình với ông Nguyễn Thành L, bà Lâm Thị Bích Th. Hủy hợp đồng tặng cho giữa bà Ba với bà Th đối với thửa đất 195, 196, 197. Công nhận diện tích 3.679m² nằm trong diện tích 12.810m², thộc thửa đất số 195; Thửa đất số 196 diện tích 1.714m²; Thửa đất số 197 diện tích 1.014m². Đất ở ấp Bà Trầm, xã Hưng Mỹ, tỉnh Vĩnh Long cho ông Q

Theo lời trình bày của ông Lâm Quang Tr như sau:

Vào ngày 15/10/1999 bà Phạm Thị Ba mẹ của bà Lâm Thị Bích Th bán cho ông một phần đất diện tích 4.169m² nằm trong diện tích 12.810m², đất lúa, thộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Bà Trầm, xã Hưng Mỹ, tỉnh Vĩnh Long với giá bằng 32,5 chỉ vàng 24K. Lúc mua có làm giấy tay. Ông đã sử dụng ổn định từ thời điểm đó đến nay. Lý do chưa làm hợp đồng S tên, tách thửa cho ông vì bà Ba cho rằng còn nợ ngân hàng. khi nào đáo hạn lại sẽ tách thửa cho ông, chỗ dòng họ nên ông tin tưởng kéo dài cho đến nay. Đến năm 2020 ông nhận được thông báo thụ lý của Tòa án gửi, ông mới biết thửa đất ông đang sử dụng bà Ba làm thủ tục tặng cho bà Th để bà Th đem thế chấp Quỹ tín dụng vay tiền.

Nay ông Tr có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu: Hủy hợp đồng tặng cho giữa bà Ba với bà Th đối với thửa đất 195. Công nhận diện tích 4.119m² nằm trong diện tích 12.810m², đất lúa, thộc thửa đất số 195, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp Bà Trầm, xã Hưng Mỹ, tỉnh Vĩnh Long cho ông.

Theo lời trình bày của anh Nguyễn Văn H như sau: Anh có thửa đất số 1240, tờ bản đồ số 5, diện tích 63m², đất ở - cây lâu năm tọa lạc tại Khóm Bích Trì, phường Hòa Thận, tỉnh Vĩnh Long. Nguồn gốc là của mẹ anh cho và anh đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do thấy bà Th đang gặp khó khăn nên anh H có cho bà Th mượn thế chấp Quỹ tín dụng để vay tiền. Nay anh yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp giữa Quỹ tín dụng và bà Th trả lại thửa 1240, diện tích 63m² cho anh.

Tại phiên tòa Kiểm sát viên đã nhận định:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự. Những vấn đề khác Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự, thủ tục giải quyết vụ án dân sự theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với các đương sự từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm các đương sự thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Chấp nhận một phần yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân Long Bình. Buộc bà Th và ông L phải trả cho Quỹ tín dụng số tiền lãi là 734.597.700 đồng. Tuyên vô hiệu hợp đồng thế chấp giữa Quỹ tín dụng và bà Th đối với thửa đất 195, 196, 197. Đất ở ấp Bà Trầm, xã Hưng Mỹ, tỉnh Vĩnh Long. Vô hiệu hợp đồng tặng cho giữa bà Phạm Thị Ba với bà Lâm Thị Bích Th.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Lâm Thị Như M, Lâm Quang Q, ông Lâm Quang Tr. Về án phí và chi phí tố tụng buộc các đương sự nộp theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về xác định quan hệ tranh chấp: Quỹ tín dụng khởi kiện bà Th và ông yêu cầu trả số tiền lãi còn nợ Quỹ tín dụng là 734.597.700 đồng nên xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

Khi vay bà Th thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 195, 196, 197. Đất ở ấp Bà Trầm, xã Hưng Mỹ, tỉnh Vĩnh Long; Thửa đất số 1240, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại khóm Bích Trì, phường Hòa Thận, tỉnh Vĩnh Long. Bà M và ông Q cho là phần đất bà Th thế chấp bà Phạm Thị Ba cho bà M vào năm 1979, cho ông Q vào năm 1982, chuyển nhượng một phần cho ông Tr vào năm 1999 nên có yêu cầu độc lập: Hủy hợp đồng thế chấp giữa Quỹ tín dụng nhân dân Long Bình với bà Th; Hủy hợp đồng tặng cho giữa bà Ba với bà Th. Công nhận phần đất mà ông Q, bà M được tặng cho, công nhận phần đất mà ông Tr chuyển nhượng từ bà Ba nên quan hệ tranh chấp “Hợp đồng tặng cho; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Thẩm quyền giải quyết: Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ở phường Hòa Thận, ở xã Hưng Mỹ nên thẩm quyền giải quyết Tòa án nhân dân khu vực 10-Vĩnh Long.

[2] Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa, người vắng mặt thì có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự đủ căn cứ xét xử vụ án.

[3] Xét về yêu cầu khởi kiện của Quỹ tín dụng cơ sở Long Bình. Hội đồng xét xử án xét thấy:

[3.1] Quỹ tín dụng cơ sở Long Bình có ký hợp đồng vay vốn số 25A/5/2017, ngày 22/5/2017 cho bà Th và ông L vay số tiền vay 350.000.000 đồng. Đến hạn bà Th không thực hiện trả nợ gốc và lãi theo thỏa thuận nên Quỹ tín dụng khởi kiện là có căn cứ. Trong quá trình giải quyết thì bà Th trả được số tiền vốn còn thiếu Quỹ tín dụng là 340.000.000 đồng vào ngày 01/12/2024. Hiện còn nợ lại tiền lãi là 734.597.700 đồng, bà Th và ông L chưa trả là vi phạm nghĩa vụ trả tiền Quỹ tín dụng nhân dân Long Bình yêu cầu bà Th, ông L tiếp tục trả tiền lãi là 734.597.700 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu xử lý hợp đồng thế chấp của Quỹ tín dụng là không có căn cứ chấp nhận. Bởi vì: Tại thời điểm ký kết hợp đồng thế chấp Quỹ tín dụng không thẩm định thực tế hiện trạng sử dụng đất, không xác minh quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Th đối với toàn bộ diện tích đất thế chấp mà chỉ căn cứ trên

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên phần đất thửa đất 195, 196, 197 mà bà Th thế chấp có nhiều hộ sinh sống như: Bà M, ông Q, ông Tr sử dụng trên đất có nhà và các công trình khác (như chuồng trại chăn nuôi). Việc Quỹ tín dụng không thực hiện đúng quy trình thẩm định là lỗi thuộc về Quỹ tín dụng nên hợp đồng thế chấp đối với thửa 195, 196, 197 là vô hiệu. Vì vậy Hội đồng xét xử bác yêu cầu của Quỹ tín dụng Long Bình về yêu cầu xử lý tài sản thế chấp đối với thửa 195, 196, 197.

Đôi thửa đất số 1240, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Bích Trì, xã Hòa Thạnh, do ông Nguyễn Văn H đứng tên quyền sử dụng đất. Xét thấy cán bộ tín dụng không thẩm định là thiếu sót nhưng không làm ảnh hưởng đến hợp đồng thế chấp thửa đất này. Vì ông H bà Th thừa nhận có ký kết hợp đồng thế chấp, mục đích đảm bảo cho bà Th vay tại Quỹ tín dụng.

Hậu quả khi hợp đồng thế chấp vô hiệu, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu bằng cách hoàn trả cho nhau những gì đã nhận nên Quỹ tín dụng nhân dân Long Bình trả lại giấy chứng nhận: thửa đất số 195, tờ bản đồ số 3, diện tích 12.810m², đất lúa; Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.680m², đất lúa; Thửa đất số 197, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.220m² (đất lúa 920m², đất ở 300m²). Đất ở ấp Bà Trâm, xã Hưng Mỹ, tỉnh Vĩnh Long, do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh (cũ) cấp ngày 13/9/2010 cho bà Lâm Thị Bích Th. Bà Th và ông L có trách nhiệm trả cho Quỹ tín dụng cơ sở Long Bình số tiền nêu phần [3.1].

[3.3] Xét yêu cầu của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Hội đồng xử án xét thấy:

Bà Phạm Thị Ba có thửa đất số 195, tờ bản đồ số 3, diện tích 12.810m²; Thửa đất số 196, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.680m²; Thửa đất số 197, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.220m². Năm 1978 bà Ba cho M diện tích 4.394m² thộc một phần thửa đất số 195. Năm 1982 cho ông Q diện tích 3.679m² nằm trong diện tích 12.810m², thộc thửa đất số 195; Thửa đất số 196 diện tích 1.714m²; Thửa đất số 197 diện tích 1.014m², có giấy cho đất viết tay. Năm 1999 bà Phạm Thị Ba chuyển nhượng cho ông Tr diện tích 4.169m² thộc một phần thửa đất số 195, có làm giấy bán đất viết tay. Bà M, ông Q, ông Tr từ khi nhận đất đã xây nhà ở kiên cố, trồng cây lâu năm sử dụng ổn định cho đến nay. Việc tặng cho và chuyển nhượng đất chưa có làm thủ tục S tên tách thửa nhưng có giấy viết tay (phần chuyển nhượng cho ông Tr đã giao đủ vàng). Tại thời điểm đó cũng không có ai tranh chấp. Phía bà Th và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận.

Năm 1997 bà Phạm Thị Ba được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm tất cả thửa 195, 196, 197. Đến năm 2010 bà Ba làm thủ tục tặng cho người con Lâm Thị Bích Th toàn bộ thửa 195, 196, 197 để bà Th đem thế chấp vay tiền tại Quỹ tín dụng. Bà Th cũng thừa nhận việc bà Ba S tên cho bà mục đích để bà vay tiền, bà M, ông Q, ông Tr không hay biết. Qua lời trình bày của các đương sự cho thấy: Hợp đồng tặng cho ngày 30/8/2010 giữa bà Ba với bà Th là không có thật, chỉ nhằm che giấu cho giao dịch vay tài sản, bản chất các bên hướng

đến chính là biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, không phải là ý chí tặng cho thực giữa các bên nên “hợp đồng giả cách” này vô hiệu.

Việc sử dụng đất của bà M, ông Q, ông Tr công khai, ngay tình, không ai tranh chấp, sử dụng ổn định lâu dài, có nhà kiên cố là có thật, chính quyền địa P xác nhận sử dụng ổn định từ trước khi cấp giấy cho bà Ba năm 1997 cho đến nay nên việc yêu cầu công nhận đất của bà M, ông Tr, ông Q là có căn cứ chấp nhận.

[3.4] Tại phiên tòa chị Th là người đại diện cho bà Th yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với phần tiền lãi 734.597.700 đồng. Xét thấy bà Th vay ngày 22/5/2017 thời hạn trả ngày 22/6/2028, Quỹ tín dụng khởi kiện tháng 11/2020 là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định pháp luật nên yêu cầu áp dụng thời hiệu của chị Th là không căn cứ chấp nhận.

[3.5] Quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10- Vĩnh Long phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Về án phí: Bà Th và ông L phải chịu theo quy định pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Là 12.500.000 đồng. Buộc Bà Th, bà M, ông Tr, người kế thừa tố tụng ông Q mỗi người phải chịu 3.125.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3, 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; 147; 227; 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 463; 466; 117,123; 124; 131; 133 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu của Quỹ tín dụng nhân dân Long Bình.

Buộc bà Lâm Thị Bích Th và ông Nguyễn Thành L có trách nhiệm trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Long Bình số tiền lãi tiền lãi 734.597.700 đồng.

Trường hợp bà Th và ông L không trả nợ thì Quỹ tín dụng nhân dân Long Bình có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự phát mãi tài sản thế chấp đối với thửa đất số 1240, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Bích Trì, xã Hòa Thận, do ông Nguyễn Văn H đứng tên quyền sử dụng đất mà bà Th đã thế chấp để bảo đảm thi hành án thì ông H, bà Th có trách nhiệm giao lại tài sản thế chấp để cơ quan có thẩm quyền xử lý.

Hủy hợp đồng thế chấp số 25A/5/2017, ngày 22/5/2017. Bên nhận thế chấp Quỹ tín dụng nhân dân Long Bình (Người đại diện là ông Nguyễn Minh Liệt). Bên thế chấp là bà Lâm Thị Bích Th, ông Nguyễn Thành L. Đối với các thửa đất: Thửa đất số 195, diện tích 12.810m²; Thửa đất số 196, diện tích 1.680m²; Thửa đất số 197, diện tích 1.220m². Cùng tờ bản đồ số 3, đất ở ấp Bà Trầm, xã Hưng

Mỹ, tỉnh Vĩnh Long, do UBND huyện Châu Thành, tỉnh Trà Vinh (cũ) cấp ngày 13/9/2010 cho bà Lâm Thị Bích Th.

Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất: Thửa đất số 195, diện tích 12.810m²; Thửa đất số 196, diện tích 1.680m²; Thửa đất số 197, diện tích 1.220m². Cùng tờ bản đồ số 3, đất ở ấp Bà Trầm, xã Hưng Mỹ, tỉnh Vĩnh Long được lập ngày 30/8/2010. Bên tặng cho là bà Phạm Thị Ba, Nguyễn Văn H. Bên được tặng cho là bà Lâm Thị Bích Th. Khi hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Châu Thành (cũ) cấp cho bà Lâm Thị Bích Th ngày 13/9/2010 cũng bị hủy theo hợp đồng tặng cho.

Công nhận cho bà Lâm Thị Như M được quyền sử dụng diện tích 4398m² thộc thửa đất số 195, diện tích 12.810m², tờ bản đồ số 3. Đất ở ấp Bà Trầm, xã Hưng Mỹ, tỉnh Vĩnh Long. Độ dài, tứ cận có sơ đồ kèm theo (sơ đồ kí hiệu phần A).

Công nhận và giao cho người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông Q: Nguyễn Thị Nh, Lâm Quang S, Lâm Quang T, Lâm Quang L, được quyền sử dụng các thửa đất sau:

- Diện tích 3679m² thộc thửa đất số 195, diện tích 12.810m² (Sơ đồ kí hiệu phần C); tờ bản đồ số 3

- Thửa 196, diện tích 1680m² (diện tích thực đo 1714m². Sơ đồ kí hiệu phần D) tờ bản đồ số 3

- Thửa 197, diện tích 1.220m² (diện tích thực đo 1014m². Sơ đồ kí hiệu phần E) tờ bản đồ số 3

Đất ở ấp Bà Trầm, xã Hưng Mỹ, tỉnh Vĩnh Long. Độ dài, tứ cận có sơ đồ kèm theo (sơ đồ kí hiệu phần C, D, E).

Công nhận cho ông Lâm Quang Tr được quyền sử dụng diện tích 4119m² thộc thửa đất số 195, diện tích 12.810m², tờ bản đồ số 3. Đất ở ấp Bà Trầm, xã Hưng Mỹ, tỉnh Vĩnh Long. Độ dài, tứ cận có sơ đồ kèm theo (sơ đồ kí hiệu phần B). Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào quyết định của bản án này để giải quyết điều chỉnh biên độ hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho bà Lâm Thị Bích Th vì có thân nhân là Liệt sĩ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận gia đình Liệt sĩ. Miễn án phí cho ông L vì ông L là người cao tuổi theo điểm đ khoản 1 điều 12 nghị quyết 326. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho Quỹ tín dụng Long Bình số tiền 14.590.800 đồng theo biên lai số 0001465 ngày 12 tháng 11 năm 2020.

Về chi phí tố tụng:

- Buộc bà Lâm Thị Như M phải chịu 3.125.000 đồng. Bà M đã nộp tạm ứng trước 1.500.000 đồng chi cho hội đồng thẩm định, định giá xong. Số tiền còn lại 1.625.000 đồng buộc bà M tiếp tục nộp để hoàn trả cho ông Tr.

- Buộc ông Lâm Quang Tr phải chịu 3.125.000 đồng. Ông Tr đã nộp tạm ứng trước 5.000.000 đồng chi cho hội đồng xong. Số tiền còn lại 1.875.000 đồng hoàn trả lại cho ông Tr.

- Buộc những người kế thừa tổ tụng ông Q: Nguyễn Thị Nh, Lâm Quang S, Lâm Quang T, Lâm Quang L phải chịu số tiền 3.125.000 đồng. Ông Q đã nộp tạm ứng trước 5.000.000 đồng chi cho hội đồng thẩm định, định giá xong. Số tiền còn lại 1.875.000 đồng hoàn trả cho người kế thừa tổ tụng của ông Q.

- Buộc bà Lâm Thị Bích Th phải chịu số tiền 3.125.000 đồng. Do ông Tr, ông Q nộp tạm ứng trước chi cho Hội đồng thẩm định, định giá xong. Buộc bà Th nộp trả lại cho: ông Tr số tiền 250.000 đồng, trả cho người kế thừa tổ tụng ông Q 1.875.000 đồng. Hoàn trả cho Quỹ tín dụng nhân dân Long Bình 1.000.000 đồng

Án xử công khai, có mặt nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Trường hợp vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hợp lệ hoặc từ ngày niêm yết bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử lại phúc thẩm.

“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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự”.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND khu vực 10;
- Phòng THADS khu vực 10;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đỗ Thị Th HằngH