

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH AG**

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

Bản án số: 60/2022/DS-ST

Ngày: 19-10-2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất, hợp đồng vay tài sản và yêu  
cầu hủy giấy chứng nhận quyền  
sử dụng đất.

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AG**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* ông Lê Thanh Hoàng.

*Các Hội thẩm nhân dân:* - ông Phan Ngọc Khiêm;

- bà Lê Thị Thanh Mai.

***- Thư ký phiên tòa:*** bà Nguyễn Dương Hồng Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh AG.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh AG tham gia phiên tòa:*** ông Đỗ Phước Thành – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh AG xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 105/2020/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2020 về “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 69/2022/QĐST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 103/2022/QĐST-DS ngày 21 tháng 9 năm 2022 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** ông Trần Trung T, sinh năm 1970; nơi cư trú: số 1107, khóm TK7, phường MH, thành phố LX, tỉnh AG.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Trung T: ông Võ Văn O, sinh năm 1953; nơi cư trú: Số 19/D1, khóm ĐT 6, phường MP, thành phố LX, tỉnh AG (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/03/2021).

***- Bị đơn:***

1. Bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1950; nơi cư trú: số 385/40 khóm BD 4, phường BD, thành phố LX, tỉnh AG.

2. Ông Huỳnh Minh K, sinh năm 1953 (chết ngày 21/3/2015).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Minh K gồm: bà Nguyễn Thị Y, sinh năm 1950; bà Huỳnh Thị Yến T, sinh năm 1977.

Cùng nơi cư trú: số 385/40 khóm BĐ 4, phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG.

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

1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1952;

2. Bà Nguyễn Thị Thu Th, sinh năm 1953.

Cùng nơi cư trú: số 695A/33, khóm BK 1, phường BK, thành phố LX, tỉnh AG

3. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh AG.

Địa chỉ: Số 837, THĐ, phường BK, thành phố LX, tỉnh AG.

Tại phiên tòa, ông O có mặt, các đương sự còn lại đều vắng mặt. Riêng Sở tài nguyên và môi trường tỉnh AG có đơn xin vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện ngày 20/4/2016, đơn tường trình ngày 28/6/2016, đơn khởi kiện bổ sung ngày 15/01/2018 quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Trung T có ông Võ Văn O trình bày: ông T có cho ông K, bà Y vay tiền nhiều lần số tiền cụ thể như sau:

+ Ngày 01/10/2011 vay số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng);

+ Ngày 08/12/2011 vay số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng);

+ Ngày 10/01/2012 vay số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng);

+ Ngày 07/02/2012 vay số tiền 812.000.000 đồng (tám trăm mười hai triệu đồng).

Tổng cộng ông K, bà Y đã vay ông T là 3.312.000.000 đồng (ba tỷ ba trăm mười hai triệu đồng). Tất cả các lần vay tiền nêu trên đều có lập thành biên nhận, ông K, bà Y cũng có ký tên và ghi họ tên vào biên nhận. Mục đích ông K, bà Y vay tiền ông T là để đáo hạn ngân hàng nhưng sau đó vì ngân hàng không tiếp tục cho vay lại nên ông K, bà Y không có khả năng trả nợ cho ông T. Do đó ông K, bà Y thỏa thuận và cam kết chuyển nhượng 04 thửa đất để giảm trừ số nợ gồm:

+ Thửa đất số 228, tờ bản đồ số 22 diện tích 154,9m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại phường BĐ, LX, AG theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số AM 315903 ngày 10/11/2008 do UBND thành phố LX cấp cho ông K, bà Y đứng tên.

+ Thửa đất số 129, tờ bản đồ số 22 diện tích 226,7m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại phường BD, LX, AG theo GCNQSDĐ số AM 315904 ngày 10/11/2008 do UBND thành phố LX cấp cho ông K, bà Y đứng tên.

Hai thửa đất này giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng và thể hiện là: “Tờ cam kết” mua bán đất (viết tay, không ngày tháng, không có công chứng chứng thực).

+ Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 03 diện tích 1.553,2m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại phường MH, LX, AG theo GCNQSDĐ số AB 286644 ngày 24/12/2004 do UBND thành phố LX cấp cho ông K, bà Y đứng tên.

+ Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 03 diện tích 600m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại phường MH, LX, AG theo GCNQSDĐ số AB 286643 ngày 24/12/2004 do UBND thành phố LX cấp cho ông K, bà Y đứng tên.

Hai thửa đất này giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng và thể hiện là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tay, không ngày tháng, không có công chứng chứng thực).

Như vậy, với sự chuyển nhượng này thì tổng số tiền là 2.500.000.000 đồng. Số tiền còn nợ là 812.000.000 đồng (tám trăm mười hai triệu đồng).

Tuy nhiên, đến ngày 07/02/2012 bà Y, ông K lại chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất tại MH mà trước đây bà Y, ông K đồng ý chuyển nhượng cho ông T (theo tờ cam kết mua bán đất viết tay, không ngày tháng, không có công chứng chứng thực) lại cho ông Trần Văn H. Còn hai thửa đất tại BD thì ông K, bà Y cho lại con gái là bà Nguyễn Thị Yến T.

Nay ông Trần Trung T có các yêu cầu sau:

- Yêu cầu bà Nguyễn Thị Y và bà Huỳnh Thị Yến T có trách nhiệm liên đới trả cho ông số tiền vay là 812.000.000 đồng cùng với lãi suất theo quy định pháp luật thời gian tính từ ngày 07/02/2012 và tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng 04 thửa đất như đã nêu trên;

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 100 ngày 07/02/2012 giữa ông Huỳnh Kim K, bà Nguyễn Thị Y và ông Trần Văn H với 02 thửa đất:

+ Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 3 diện tích 1.553,20m<sup>2</sup> GCNQSDĐ số AB 286644 do UBND thành phố LX cấp ngày 24/12/2004 tại phường MH, thành phố LX, tỉnh AG.

+ Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 3 diện tích 600m<sup>2</sup> GCNQSDĐ số AB 286643 do UBND thành phố LX cấp ngày 24/12/2004 tại phường MH, thành phố LX, tỉnh AG.

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07656 và CS 07657 ngày 09/5/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh AG cấp cho ông Trần Văn H và bà Nguyễn Thị Thu Th;

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất bà Nguyễn Thị Y và bà Huỳnh Thị Yến T vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số CS 06997 và CS 06998 ngày 07/7/2017 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh AG cấp cho bà Huỳnh Thị Yến T.

Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của ông T, ông Võ Văn O xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Y đó là: chỉ yêu cầu bà Y liên đới trách nhiệm cùng bà Huỳnh Thị Yến T trả cho ông T số tiền vốn là 3.312.000.000đ và tiền lãi theo quy định của pháp luật tính từ ngày 07/02/2012 đến nay và yêu cầu hủy bỏ GCNQSDĐ số CS 07656 và CS 07657 ngày 09/05/2016 cấp cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Thu Th; GCNQSDĐ số CS 06997, CS 06998 ngày 07/7/2017 cấp cho bà Huỳnh Thị Yến T (các GCNQSDĐ đều do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh AG cấp). Đồng thời rút lại yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T với ông K, bà Y đối với 04 thửa đất trên.

**- Trong tờ tường trình đề ngày 09/2/2016, đơn phản bác ngày 03/10/2017 và trong các biên bản hòa giải bị đơn bà Nguyễn Thị Y trình bày:** Vào năm 2010 vợ chồng bà có vay Ngân hàng Công Thương AG số tiền 800.000.000 đồng, do làm ăn thiếu hụt không có tiền đóng lãi ngân hàng nên vợ chồng bà đến gặp ông T vay tiền để đóng lãi ngân hàng. Qua các lần vay thì thực tế vợ chồng bà chỉ thiếu nợ vay của ông Trần Trung T số tiền 205.000.000 đồng. Vì số tiền vay nhỏ nên không có thể chấp gì và cũng không có làm biên nhận nhưng có tính lãi ngày.

Bên cạnh đó ông T thấy vợ chồng bà có 04 miếng đất nên gợi ý mua lại, vì hoàn cảnh khó khăn nên vợ chồng bà đồng ý bán lại cho ông T. Lúc này do toàn bộ 04 thửa đất trên vợ chồng bà đã thế chấp ngân hàng nên vợ chồng bà đề nghị ông T bỏ tiền để rút sổ đỏ ra và đến văn phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên ông T yêu cầu vợ chồng bà phải ký tên và lấn tay vào giấy nhận nợ để làm tin. Sau khi ký tên xong thì vợ chồng bà cùng với ông T đến phòng công chứng để làm dự thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không thấy ông T đến đưa tiền cho vợ chồng bà đến ngân hàng lấy sổ đỏ ra nên văn phòng công chứng không công chứng hợp đồng giữa vợ chồng bà với ông T. Do ông T thất hứa nên vợ chồng bà chuyển nhượng hai thửa đất ở MH cho ông H để trả tiền ngân hàng, còn hai thửa còn lại cũng đã cho con là Huỳnh Thị Yến T. Nay bà thừa nhận chỉ thiếu ông T số tiền 205.000.000 đồng, ngoài ra bà không còn vay ông T số tiền nào khác. Còn việc ông T khởi kiện yêu cầu bà có trách nhiệm liên đới trả cho ông T số tiền vay là 812.000.000 đồng và tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng 04 thửa đất như đã cam kết cho ông T thì bà không đồng ý. Vì các giấy tờ nhận tiền thực tế là để làm tin cho việc chuyển nhượng đất chứ vợ chồng bà không có nhận thêm tiền từ ông T, ông T đã bội ước không giao tiền cho bà rút sổ đỏ thì bà không có nghĩa vụ trả tiền cũng như chuyển nhượng đất cho ông T.

Ngoài ra bà Y có yêu cầu đối chất với ông T về số tiền vay và yêu cầu giám định chữ viết của bà với ông K trong các biên nhận nợ ngày 01/10/2011, ngày 08/12/2011, ngày 10/01/2012, ngày 07/02/2012 và tờ cam kết mua bán đất không ngày tháng.

- **Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông K là bà Huỳnh Thị Yến T trình bày:** theo bà được biết thì ba, mẹ bà là ông K, bà Y chỉ thiếu ông T số tiền 205.000.000 đồng, số tiền nay ba, mẹ bà vay để đóng lãi ngân hàng và không có làm biên nhận, chứ ngoài ra ba, mẹ bà không còn vay ông T số tiền nào khác.

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H:** ông nhận chuyển nhượng của ông K, bà Y hoàn toàn theo quy định của pháp luật và hợp pháp đối với hai thửa đất sau:

Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 3 diện tích 1.553,20m<sup>2</sup> GCNQSDĐ số AB 286644 do UBND thành phố LX cấp ngày 24/12/2004 tại phường MH, thành phố LX, tỉnh AG.

Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 3 diện tích 600m<sup>2</sup> GCNQSDĐ số AB 286643 do UBND thành phố LX cấp ngày 24/12/2004 tại phường MH, thành phố LX, tỉnh AG.

Quyền sử dụng 02 thửa đất này đã được chuyển tên và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Thu Th.

Đối với vụ kiện này giữa ông T và bà Y, ông K ông không có ý kiến và xin vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án mời làm việc, hòa giải, đối chất và xét xử.

Trong vụ án này sau khi Tòa án nhân dân tỉnh AG xét xử sơ thẩm, ông Trần Trung T kháng cáo, tại bản án dân sự phúc thẩm số 179/2020/DS-PT ngày 19/6/2020 Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố HCM đã hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân tỉnh AG xét xử lại theo trình tự sơ thẩm.

Khi tiến hành thụ lý giải quyết lại vụ án, Tòa án đã tiến hành việc công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định, tuy nhiên ông T chỉ có mặt một lần vào ngày 27/11/2020, các đương sự còn lại đều vắng mặt, riêng bà Nguyễn Thị Y và bà Huỳnh Thị Yến T đã rời bỏ nơi cư trú và được niêm yết thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Theo yêu cầu của nguyên đơn việc Tòa án đã tiến hành việc thẩm định giá lại tài sản đối với phần diện tích đất do ông Huỳnh Kim K đứng tên và đã chuyển nhượng cho ông H, bà Th và tặng cho con gái là Huỳnh Thị Yến T.

Theo chứng thư thẩm định giá ngày 19/7/2021 và chứng thư thẩm định giá ngày 15/11/2021 của Công ty cổ phần thẩm định giá ĐA thì:

Phần đất ở thửa số 58, tờ bản đồ số 03, phường MH, thành phố LX và phần đất ở thửa số 129, tờ bản đồ số 22, phường BĐ, thành phố LX có giá trị là 7.840.791.000đ ;

Phần đất ở thửa số 130, tờ bản đồ số 03, phường MH, thành phố LX có giá trị là 8.365.535.200đ.

Ngày 03/01/2022 Sở tài nguyên và môi trường tỉnh AG ban hành công văn số 150/STNMT-VPĐKSDĐ trả lời cho Tòa án việc cấp giấy cho ông H, bà Th, bà T là đúng quy định của pháp luật.

**Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh AG phát biểu quan điểm như sau:**

1/ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Xác định thẩm quyền thụ lý, quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách pháp lý của các đương sự và lập hồ sơ vụ án đúng theo quy định tại khoản 5 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về thời hạn giải quyết vụ án: Đúng khoản 1 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của BLTTDS về phiên tòa sơ thẩm, các nội dung sau: Nguyên tắc xét xử, thành phần hội đồng xét xử, sự có mặt của thành viên Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, việc thay đổi người tiến hành tố tụng, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ, đúng quy định của pháp luật.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

- Nguyên đơn, bị đơn: Thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Điều 70, 71, 72 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại điều 70, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

2/ Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Về yêu cầu buộc ông K, bà Y tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng 04 thửa đất tại phường BK và phường MH cho ông T: Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của ông T đã rút lại yêu cầu trên, nên đề nghị đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

Về việc vay tài sản: Đối với 03 biên nhận nợ ngày 01/10/2011 vay 1.200.000.000đ, ngày 08/12/2011 vay 300.000.000đ, ngày 10/01/2012 vay 1.000.000.000đ ông T yêu cầu là tiền chuyển nhượng 04 thửa đất, nhưng bà Y không thừa nhận các biên nhận nợ này. Các biên nhận nợ này đều do ông T viết sẵn và đều có nội dung: "...trong khoản tiền mua đất, trong khoản tiền bán đất...", nhưng thực tế ông T không hề có mua diện tích đất nào của ông K, bà Y. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cho rằng các giấy nhận nợ trên chỉ là để làm tin cho việc ông K, bà Y phải bán đất cho ông T. Do đó không có cơ sở xác định ông T đưa tiền cho ông K, bà Y để vay nợ theo 03 giấy nhận nợ trên.

Đối với giấy nhận nợ 812.000.000đ và hợp đồng vay 800.000.000đ cùng trong ngày 07/02/2012. Đại diện nguyên đơn không chứng minh được đây là 02 khoản vay, hay chỉ là một khoản vay. Theo hợp đồng vay thì vay để trả nợ Ngân hàng, Điều 1 nội dung hợp đồng cho vay 800.000.000đ, nhưng phải trả lãi trên

tổng số tiền vay được tính bằng tiền là 812.000.000đ. Như vậy giấy nhận nợ ngày 07/02/2012 ghi có nhận số tiền 812.000.000đ là không đúng theo hợp đồng vay là chỉ vay 800.000.000đ. Do đó cũng không có cơ sở xác định ông K, bà Y đã vay số tiền 812.000.000đ theo giấy nhận nợ ngày 07/02/2012. Ngoài ra, theo hợp đồng vay 07/02/2012 tại Điều 3 quy định hợp đồng này được lập thành 01 bản do bên B (ông K, bà Y) giữ làm bằng, thì ông T lấy đâu ra để giao nộp cho Tòa án.

Bà Y, ông K có nhu cầu vay tiền của ông T để trả nợ Ngân hàng nên đã yêu cầu và làm “Hợp đồng ủy quyền” ngày 08/12/2011 để vay tiền với điều kiện ông K, bà Y sẽ chuyển nhượng 04 thửa đất đang thế chấp cho Ngân hàng. Ngày 08/12/2011 ông K, bà Y trả nợ Ngân hàng và đem 04 GCNQSDĐ về chuyển nhượng cho ông H, bà Th và tặng cho con gái là bà Yến T. Như vậy “Hợp đồng ủy quyền” đã không được thực hiện, ông T không chứng minh được đã trả tiền Ngân hàng, nên ông T đã không giữ được các GCNQSDĐ của ông K, bà Y thế chấp Ngân hàng.

Vì vậy không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về hợp đồng vay tài sản đối với 04 giấy nhận nợ trên.

Tuy nhiên trong quá trình giải quyết bà Y có thừa nhận vay của ông T 205.000.000đ nên công nhận số tiền trên. Ông T yêu cầu tính lãi theo quy định pháp luật từ ngày vay 07/02/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm 19/10/2022 là phù hợp nên đề nghị chấp nhận.

Khi ông T khởi kiện thì ông K đã chết, nhưng ông T vẫn yêu cầu ông K và bà Y liên đới trách nhiệm trả nợ cho ông, không yêu cầu bà T có nghĩa vụ trả nợ nên không xem xét trách nhiệm của bà T.

Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông K, bà Y với ông H, bà Th, và giao dịch tặng cho QSDĐ giữa bà Y và bà T đối với hai thửa đất số 228 và 129 và hủy các GCNQSDĐ đã cấp cho ông H, bà Th và bà Yến T. Xét thấy việc chuyển nhượng và tặng cho trên thực hiện đúng theo quy định pháp luật, các người được chuyển nhượng và được tặng cho đã được cấp GCNQSDĐ, ông T cũng không có tranh chấp gì đối với các thửa đất nêu trên nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, hủy các GCNQSDĐ đã cấp cho ông H, bà Th và bà Yến T là không có cơ sở.

#### **Từ phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định:**

Đề nghị hội đồng xét xử sơ thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh AG, xử:

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trung T về yêu cầu ông Huỳnh Kim K, bà Nguyễn Thị Y thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 04 thửa đất.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trung T, buộc bà Y có trách nhiệm trả cho ông T số tiền 205.000.000đ và lãi suất theo quy định.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông T về hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng tặng cho QSDĐ và các GCNQSDĐ đã cấp cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Thu Th và bà Huỳnh Thị Yến T.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của luật sư, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Y và bà Huỳnh Thị Yên T, ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Thu Th và Sở tài nguyên môi trường tỉnh AG đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 để xét xử nhưng vắng mặt tại phiên tòa không lý do (riêng Sở tài nguyên môi trường tỉnh AG có đơn xin xét xử vắng mặt) nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa hôm nay người đại diện theo ủy quyền của ông T, ông Võ Văn O xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T với ông K, bà Y, Hội đồng xét xử xét thấy việc rút yêu cầu này là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử sẽ chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: xuất phát từ việc có nhu cầu vay vốn để làm ăn nên ông K (khi còn sống) cùng vợ là bà Y đã vay tiền của Ngân hàng công thương Việt Nam chi nhánh AG với số tiền là 800.000.000đ và sử dụng 04 quyền sử dụng đất do ông bà đứng tên (sau đó ông bà đã chuyển nhượng cho ông H, bà Th và tặng cho con gái là Yên T như nội dung vụ án) để thế chấp cho Ngân hàng. Trong quá trình vay tiền do ông bà không có tiền để trả lãi cho Ngân hàng nên đã nhiều lần vay tiền của ông Tính với số tiền 205.000.000đ, số tiền này không xác định được ngày tháng và không làm biên nhận nợ như lời bà Y trình bày.

Đến thời gian đáo nợ Ngân hàng do không có tiền để trả nợ, do biết được ông K, bà Y có 04 thửa đất nêu trên và muốn chuyển nhượng phần đất này để trả nợ nên ông T đã gợi ý cho ông K, bà Y về việc ông sẽ cho ông K, bà Y vay tiền để trả nợ Ngân hàng và sau khi nhận GCNQSDĐ về thì ông K, bà Y sẽ chuyển nhượng 04 thửa đất này cho ông, đây là nguyên nhân cho sự “ra đời” của “hợp đồng ủy quyền” ngày 08/12/2011 giữa ông T với ông K, bà Y tại Văn phòng công chứng CTHC. Tuy nhiên do ông T đã không thực hiện đúng với những gì đã thỏa thuận trong nội dung “hợp đồng ủy quyền” ngày 08/12/2011 đó là mang tiền đến Ngân hàng trả nợ thay cho ông K, bà Y và đem 04 GCNQSDĐ về và giữ lại để ông K, bà Y lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông. Điều đó buộc ông K phải làm giấy tay chuyển nhượng đất cho ông H, bà Th để có tiền trả nợ cho Ngân hàng mang giấy đất về và sau đó làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H, bà Th và tặng cho con gái là bà Yên T, đây là nguyên nhân dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Trong trường hợp này nếu ông T thực hiện đúng những gì đã thỏa thuận và mang GCNQSDĐ của ông K, bà Y về và giữ lại thì dù ông K, bà Y có muốn chuyển nhượng hay tặng cho bất kỳ ai thì cũng không thể thực hiện được và ông



T cũng không cần thiết phải yêu cầu ông K, bà Y phải viết giấy nhận nợ cũng như tờ cam kết chuyển nhượng đất như nội dung vụ án.

[3] Về việc ông Tính yêu cầu ông K, bà Y phải trả cho ông số tiền vốn 3.312.000.000đ và lãi suất theo quy định theo 04 giấy nhận nợ: ngày 01/10/2011, ngày 08/12/2011, ngày 10/01/2012, ngày 07/02/2012.

Hội đồng xét xử xét thấy về mặt hình thức đây không phải là hợp đồng vay tài sản mà chỉ là các tờ giấy viết tay do ông T đã làm sẵn, về nội dung thì không rõ ràng và cả 04 giấy nhận nợ này đều có nội dung giống nhau đó là “có nhận tiền nợ của Trần Trung T” với nội dung này không hiểu ông T muốn nói gì? Trong các giấy nhận nợ này hoàn toàn không thể hiện được về thời gian, địa điểm ông T giao tiền cho ông K bà Y, hai bên thỏa thuận về thời gian thanh toán, lãi suất vay, mục đích sử dụng tiền vay...

Một điều đáng lưu ý khác là chỉ trong một thời gian rất ngắn từ ngày 01/10/2011 đến ngày 07/02/2012 mà ông K, bà Y lại vay của ông T với 04 lần vay số tiền lên đến 3.312.000.000đ, trong đó các lần vay về khoảng cách thời gian là rất gần nhau: như ngày 01/10/2011 vay 1.200.000.000đ, ngày 08/12/2011 vay 300.000.000đ, ngày 10/01/2012 vay 1.000.000.000đ, ngày 07/02/2012 vay 812.000.000đ.

Như vậy vấn đề đặt ra là mục đích ông K vay để làm gì trong khi ông chỉ nợ Ngân hàng số tiền 800.000.000đ và chỉ cần con số đó để đáo nợ Ngân hàng, ông T cho ông K, bà Y vay với số tiền lớn như vậy mà không cần bất cứ thủ tục hay tài sản gì để bảo đảm cho các khoản vay này?

Trong đơn khởi kiện ông cũng trình bày rằng cho ông K, bà Y vay tiền để đáo nợ Ngân hàng và trong hợp đồng ủy quyền ngày 08/12/2011 cũng thể hiện được số tiền đáo nợ Ngân hàng cần phải thanh toán là 800.000.000đ.

Ngoài ra trong các giấy nhận nợ này cũng thể hiện nhiều điều không hợp lý khác đó là ngày 08/12/2011 là ngày ông T và ông K, bà Y ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng CTHC để ông T mang tiền đến Ngân hàng trả nợ thay cho ông K, bà Y để nhận GCNQSDĐ về làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông thì ông lại cho ông K, bà Y vay tiền thêm 300.000.000đ cũng trong ngày 08/12/2011?

Việc ông O tại phiên tòa cho rằng sở dĩ làm các giấy nhận nợ để “có niềm tin” và để đảm bảo cho việc ông ông K, bà Y phải chuyển nhượng đất cho ông T, lý lẽ này là không có căn cứ để chấp nhận bởi lẽ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên mà ở đó chỉ cần ông thanh toán đủ tiền cho ông K, bà Y thì ông bà sẽ ký và làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho ông tại phòng công chứng theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định mà không cần bất cứ thủ tục giấy tờ nào khác, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng cũng sẽ phát sinh từ đây.

Ngoài ra trong hồ sơ vụ án còn thể hiện: vào ngày 01/10/2011 ông K đã vay của ông số tiền 1.200.000.000đ, theo giấy nhận nợ ngày 01/10/2011 và mục đích là để: “trong khoảng bán đất MH diện tích 2.153,2m<sup>2</sup>...”. Như vậy vấn đề

đặt ra là ngày 01/10/2011 ông K, bà Y đã vay của ông 1.200.000.000đ thì đâu cần đến việc hai bên phải ký kết: “hợp đồng ủy quyền” ngày 08/12/2011, bởi lẽ ông K, bà Y chỉ cần số tiền 800.000.000đ để đáo nợ Ngân hàng mà thôi.

Ngoài ra việc trong giấy nhận nợ ông ghi mục đích là để: “trong khoảng bán đất MH diện tích 2.153,2m<sup>2</sup>...” mà như ông O trình bày là để làm tin cho việc chuyển nhượng đất là không phản ánh đúng thực tế, vì thời điểm này tất cả các GCNQSDĐ của ông K, bà Y đang thế chấp ở Ngân hàng thì lấy đâu ra đất để chuyển nhượng cho ông?

Một điều bất hợp lý khác là cũng trong ngày 07/02/2012, ngoài giấy nhận nợ 812.000.000đ mà ông T đã cung cấp thì ông còn cung cấp thêm hợp đồng vay với nội dung là có cho ông K, bà Y vay tiền 800.000.000đ, như vậy cuối cùng là thế nào?, có phải là trong ngày 07/02/2012 này ông đã cho ông K, bà Y vay hai khoản tiền khác nhau, mục đích vay để làm gì?

Ở giai đoạn xét xử sơ thẩm lần đầu trong các lần hòa giải vào các năm 2017, 2018 bà Y đã nhiều lần bức xúc và yêu cầu được trực tiếp đối chất cùng với ông T để làm rõ số nợ mà ông đã yêu cầu theo các giấy nhận nợ nhưng ông đều không có mặt chỉ có người đại diện theo ủy quyền của ông có mặt.

Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy cần phải bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T đối với 04 giấy nhận nợ mà ông đã cung cấp và chấp nhận yêu cầu của bà Y về việc bà và ông K chỉ có nợ của ông T số tiền là 205.000.000đ, bởi lẽ hoàn toàn không có việc ông K, bà Y trên thực tế có nhận tiền từ ông T với số tiền mà ông yêu cầu theo 04 giấy nhận nợ và hợp đồng vay mà ông đã dùng làm chứng cứ để khởi kiện ông K, bà Y.

Về trách nhiệm trả nợ: do ông K đã chết từ ngày 21/3/2015 trước ngày ông T khởi kiện tại Tòa án (ngày 20/4/2016), trước ngày Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án (ngày 09/8/2017) do đó chỉ bà Nguyễn Thị Y vừa là vợ cũng là với tư cách là đồng bị đơn của ông K có trách nhiệm để thanh toán nợ cho ông T được quy định tại Điều 74 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về xác định thời gian vay nợ: bà Y cho rằng do vay tiền của ông T nhiều lần để trả lãi Ngân hàng do không làm biên nhận nợ nên không nhớ rõ cụ thể thời gian vay. Tuy nhiên các bên phát sinh tranh chấp xuất phát từ hợp đồng ủy quyền ngày 08/12/2011, thời điểm mà ông K, bà Y cần tiền để đáo nợ Ngân hàng, do đó cần xác định thời gian này để tính lãi suất cho ông T đến thời điểm xét xử sơ thẩm và được tính cụ thể như sau:

Số tiền 205.000.000 đồng được tính từ ngày 08/12/2011 đến ngày xét xử 19/10/2022 và được tính cụ thể như sau:

Lãi suất được tính từ ngày 08/12/2011 đến ngày Bộ luật dân sự năm 2005 hết hiệu lực thi hành ngày 31/12/2016, lãi suất được áp dụng là 09%/năm, thời gian tính lãi là 05 năm 0 tháng 24 ngày:

$$205.000.000đ \times 09\% / \text{năm} \times 05 \text{ năm } 0 \text{ tháng } 24 \text{ ngày} = 142.295.625đ.$$

Lãi suất được tính từ ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực: ngày 01/01/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm 19/10/2022, lãi suất được áp dụng không quá 20%/ năm theo quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015: thời gian tính lãi là 05 năm 09 tháng 19 ngày:

$$205.000.000đ \times 20\%/năm \times 05 \text{ năm } 09 \text{ tháng } 19 \text{ ngày} = 361.825.000đ.$$

Như vậy, cộng hai khoản lãi ở hai giai đoạn khác nhau sẽ là:  
 $142.295.625đ + 361.825.000đ = 504.120.625đ$

$$\text{Cộng cả vốn và lãi sẽ là: } 205.000.000 \text{ đ} + 504.120.625đ = 709.120.625đ$$

Buộc bà Nguyễn Thị Y phải có trách nhiệm trả cho ông Trần Trung T tiền vốn gốc và lãi là **709.120.000 đồng (Bảy trăm linh chín triệu một trăm hai mươi nghìn đồng)** là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu của ông T về việc yêu cầu hủy bỏ GCNQSDĐ số CS 07656 và CS 07657 ngày 09/5/2016 cấp cho ông Trần Văn Hộ, bà Nguyễn Thị Thu Th, GCNQSDĐ số CS 06997, CS 06998 ngày 07/7/2017 cấp cho bà Huỳnh Thị Yến T (các GCNQSDĐ đều do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh AG cấp), Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của ông T, vì các hợp đồng này đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định như nội dung công văn số 150/STNMT-VPĐKSĐĐ ngày 31/3/2022 mà Sở tài nguyên và môi trường tỉnh AG đã trả lời cho Tòa án.

[4] Về chi phí tố tụng: ngày 12/6/2017 và 16/6/2017 bà Y có nộp tạm ứng chi phí giám định số tiền 5.000.000đ nhưng do bà Y không có cung cấp các tài liệu để giám định nên không thực hiện. Do đó Hội đồng xét xử hoàn trả lại số tiền trên cho bà Y.

Ông T phải tự chịu tiền chi phí thẩm định giá tài sản là 10.523.000đ theo các phiếu thu ngày 31/5 và ngày 08/11/2021 mà không được bà Y và bà Yến T hoàn trả lại.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu được chấp nhận nhưng phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận, cụ thể ông yêu cầu ông K, bà Y phải trả cho ông số tiền vốn là 3.312.000.000đ và lãi suất theo quy định, đồng thời hủy bỏ các GCNQSDĐ đã cấp cho ông H, bà Th và bà Yến T. Tuy nhiên yêu cầu này chỉ phát sinh tại phiên tòa, còn các giai đoạn tố tụng trước đây thì ông vẫn yêu cầu ông K, bà Y trả cho ông số tiền vốn 812.000.000đ và tiền lãi phát sinh, đồng thời hủy bỏ các GCNQSDĐ đã cấp cho ông H, bà Th và bà Yến T.

Do đó, Hội đồng xét xử sẽ căn cứ vào yêu cầu này để xem xét tính án phí cho ông T như vụ án dân sự có giá ngạch và án phí yêu cầu hủy GCNQSDĐ như vụ án dân sự không có giá ngạch.

Sau khi khấu trừ số tiền ông phải chịu án phí sẽ là:

$$812.000.000đ - 709.120.625đ = 102.880.000đ.$$

Như vậy số tiền mà ông T phải chịu án phí sẽ là 5.104.000đ cùng với 300.000đ, tiền án phí DSST không có giá ngạch:  $5.104.000 + 300.000đ = 5.404.000đ$ , số tiền này sẽ được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp.

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[6] Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào các Điều 5, Điều 26, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 471, Điều 473, Điều 474, Điều 475, Điều 476 của Bộ luật dân sự năm 2005, Điều 463, Điều 466, Điều 467, Điều 468, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trung T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Huỳnh Kim K, bà Nguyễn Thị Y đối với 04 thửa đất:

+ Thửa đất số 228, tờ bản đồ số 22 diện tích 154,9m<sup>2</sup> giấy chứng nhận QSDĐ số AM 315903 do UBND thành phố LX cấp ngày 10/11/2008 tại phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG.

+ Thửa đất số 129, tờ bản đồ số 22 diện tích 226,7m<sup>2</sup> giấy chứng nhận QSDĐ số AM 315904 do UBND thành phố LX cấp ngày 10/11/2008 tại phường BĐ, thành phố LX, tỉnh AG.

+ Thửa đất số 130, tờ bản đồ số 3 diện tích 1.553,20m<sup>2</sup> giấy chứng nhận QSDĐ số AB 286644 do UBND thành phố LX cấp ngày 24/12/2004 tại phường MH, thành phố LX, tỉnh AG.

+ Thửa đất số 58, tờ bản đồ số 3 diện tích 600m<sup>2</sup> giấy chứng nhận QSDĐ số AB 286643 do UBND thành phố LX cấp ngày 24/12/2004 tại phường MH, thành phố LX, tỉnh AG.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trung T.

Buộc bà Nguyễn Thị Y phải trả cho ông Trần Trung T số tiền 709.120.000đ (Bảy trăm linh chín triệu một trăm hai mươi nghìn đồng).

Trong trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng mà các bên có thỏa thuận về việc trả lãi thì quyết định kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Trung T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Kim K, bà Nguyễn Thị Y với ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Thu Th và bà Huỳnh Thị Yến T, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 07656 và CS 07657 ngày 09/5/2016 cấp cho ông Trần Văn H, bà Nguyễn Thị Thu Th và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 06997 và CS 06998 ngày 07/7/2017 cấp cho bà Huỳnh Thị Yến T (đều do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh AG cấp).

Về chi phí tố tụng: hoàn cho bà Nguyễn Thị Y số tiền tạm ứng chi phí giám định là 5.000.000 đồng.

Ông T phải tự chịu tiền chi phí thẩm định giá tài sản là 10.523.000đ theo các phiếu thu ngày 31/5 và ngày 08/11/2021 mà không được bà Y và bà Yến T hoàn trả lại.

Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Y Phải chịu 32.364.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Trung T phải chịu 5.404.000đ án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.560.000 đồng (hai mươi bốn triệu năm trăm sáu chục nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0010011 ngày 15/8/2016 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố LX, AG. Ông Trần Trung T được nhận lại 19.156.000 đồng.

Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 19/10/2022). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tổng đạt hoặc niêm yết bản án.

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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh AG;
- Cục THADS tỉnh AG;
- Chi cục THADS tp LX;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Phòng KTNV;
- Đương sự;

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

- Lưu: hồ sơ.

**Lê Thanh Hoàng**

HỘI THẨM NHÂN DÂN

CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

*Nơi nhận:*  
**PHIÊN TÒA**

- TAND cấp cao (1)
- VKSND tỉnh AG (1)
- THA thành phố LX (1).
- Tòa Dân sự (2)
- Văn phòng Tòa án tỉnh AG (1)
- Phòng KTNV & THA tỉnh AG (1)
- Đương sự “Đề thi hành ”
- Lưu: hồ sơ.

**Hải**

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

**Trần Minh**