

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN Đ H  
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 66/2022/DS-ST  
Ngày 28/7/2022  
(V/v Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất và hợp đồng vay tài sản)

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN Đ H - TỈNH BẠC LIÊU**

***Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

***Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:*** Bà Thạch Thị Ngọc Bích

***Các hội thẩm nhân dân:*** Bà Nguyễn Thị Tuyết Trinh và bà Đỗ Kim Phụng

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đỗ Thị An – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ H, tỉnh  
Bạc Liêu.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ H tham gia phiên tòa:*** Ông Trần  
Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ H xét xử sơ  
thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 181/2019/TLST-DS ngày 01 tháng 8 năm  
2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng  
vay tài sản”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 121/2021/QĐXXST-DS ngày 10  
tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

**1./ Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Đức Lộc, sinh năm 1994

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Ph, sinh năm 1975 (theo văn bản  
ủy quyền ngày 09/01/2020)

Địa chỉ: ấp 4, thị trấn Gành H, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu

**2./ Bị đơn:** Bà Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1965

Địa chỉ: ấp 4, thị trấn Gành H, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lữ Minh Th, sinh năm 1966 (theo văn bản  
ủy quyền ngày 26/12/2019)

Địa chỉ: ấp An Kh, xã Vĩnh Mỹ B, huyện Hòa B, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ: Ông Lâm Quốc T – Luật sư thuộc Công ty luật hợp danh Tạ Nguyệt Th.

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

1. Bà Phạm Thị Ph, sinh năm 1975
2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959

Người đại diện theo ủy quyền của ông Tèo: bà Phạm Thị Ph (theo văn bản ủy quyền ngày 09/01/2020)

3. Anh Nguyễn Hữu T, sinh năm 1998
4. Chị Nguyễn Bích T, sinh năm 1996

Cùng địa chỉ: ấp 4, thị trấn Gành H, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T và chị T: Bà Phạm Thị Ph, sinh năm 1975 (theo văn bản ủy quyền ngày 30/12/2019).

5. Ông Phạm Văn Ch, sinh năm 1962

Cùng địa chỉ: ấp 4, thị trấn Gành H, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu.

6. Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam

Địa chỉ: số 108, đường Trần Hưng Đ, quận Hoàn K, TP Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Hiệp Đ – trưởng phòng giao dịch Đ H.

( Bà Ph, ông Th, ông T, ông Đ có mặt, anh L, ông T, anh T, chị T, ông Ch vắng mặt)

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

Theo đơn khởi kiện ngày 11/7/2019 và trong quá trình tố tụng bà Phạm Thị Phượng là người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:

Bà có phần đất tại thửa số 50, tờ bản đồ số 37, diện tích 153,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp 4, thị trấn Gành H, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu, do bà và chồng bà là ông Nguyễn Văn T đứng tên. Do bà thế chấp để vay tiền ngân hàng, nhưng thuộc diện nợ xấu, không thể vay tiền được. Nên năm 2012, vợ chồng bà tặng cho quyền sử dụng đất trên cho con là Nguyễn Đức L đứng tên. Sau khi được tặng cho, anh L thế chấp phần đất để vay tiền Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín, nhưng do khi anh L đứng vay thì ngân hàng chỉ cho vay số tiền 200.000.000đ. Do bà có nhu cầu sử dụng thêm số tiền nhưng ngân hàng không đồng ý cho vay, nên giữa bà và bà Nguyễn Thị

Đ đã thỏa thuận với nhau, làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ đứng tên dùm để bà Đ vay tiền dùm cho bà, chứ thực tế không có việc anh L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ.

Khi làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất từ anh L cho bà Đ thì anh L có đến Ủy ban nhân dân thị trấn Gành H để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng những giấy tờ trong hồ sơ chuyển nhượng như “tờ khai đăng ký thu nhập cá nhân”, “đơn đăng ký biến động tài sản gắn liền với đất” “đơn yêu cầu xóa đăng ký thế chấp ngày 20/01/2015” đều không phải là chữ ký của anh L. Đến ngày 22/01/2015 thì giữa anh L và bà Đ đã hoàn tất thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với “giấy sang nhượng nhà và đất” lập ngày ngày 03/3/2016 và “giấy sang nhượng nhà và đất” lập ngày 06/02/2015 đều không phải là chữ ký của anh L, anh L không chứng kiến và hoàn toàn không biết ai ký tên, nhưng anh L vẫn thống nhất sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ đứng tên dùm.

Anh L không có ký tên và không nhận tiền 1.100.000.000 đồng từ bà Đ. Khi vay tiền tại ngân hàng, do ngân hàng yêu cầu phải ghi trong hợp đồng mua bán với giá 1.100.000.000đ thì ngân hàng mới cho vay số tiền 700.000.000đ.

Sau khi bà Đ đứng tên dùm, năm 2016 thì bà đã thế chấp phần đất đó để vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam số tiền 700.000.000đ.

Đến năm 2017, khi bà phát hiện ra bà Đ vay số tiền cao hơn 700.000.000đ, bà có nói với bà Đ, bà Đ không đồng ý và yêu cầu bà giao căn nhà cho bà Đ bán để trả nợ Ngân hàng thì bà không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Từ khi vay số tiền 700.000.000đ tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam thì bà vẫn trả lãi đầy đủ cho Ngân hàng, đến khi phát sinh tranh chấp. Nay bà xác định số tiền lãi bà đã trả cho Ngân hàng xong, không yêu cầu xem xét lại.

Hiện nay phần đất do bà Đ đứng tên dùm thì có căn nhà của gia đình bà đang ở gồm có thành viên gồm có bà, chồng bà là Nguyễn Văn T, các con Nguyễn Đức Lộc, Nguyễn Bích T, Nguyễn Hữu T, ngoài ra thì không còn ai khác.

Nay bà là người đại diện theo ủy quyền cho anh L không đồng ý giao căn nhà cho bà Đ, bà yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L

và bà Đ, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Đ đứng tên. Bà đồng ý trả cho Ngân hàng toàn bộ số tiền vay vốn là 999.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh. Trường hợp vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà đồng ý cho anh Nguyễn Đức L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Ông Lữ Minh Thuận - người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thanh Đ trình bày:*

Vào năm 2015 giữa anh Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thanh Đ có thỏa thuận việc chuyển nhượng phần đất và căn nhà tại thửa số 50, tờ bản đồ số 37, diện tích 153,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp 4, thị trấn Gành H, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu, việc giao tiền thực hiện nhiều lần, nhưng hoàn tất thủ tục chuyển nhượng vào ngày 03/3/2016 thì hai bên đã giao nhận đủ tiền và làm thủ tục sang tên. Giá chuyển nhượng căn nhà gắn liền với phần đất nêu trên là 1.100.000.000đ, khi giao nhận tiền thì giao nhận nhiều lần nhưng không có làm biên nhận gì.

Sau khi anh L chuyển nhượng nhà cho bà Đ xong thì bà Đ cho anh L thuê lại, giá thuê là 3.500.000đ/tháng, thời hạn thuê từ năm 2015 đến 2017, nhưng không làm giấy tờ gì, chỉ thỏa thuận miệng. Phía anh L, bà Ph trả đầy đủ mỗi tháng cho bà Đ, bà Ph anh L không nợ tiền bà Đ.

Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất xong thì bà Đ và ông Nguyễn Văn Ch là chồng bà Đ thế chấp phần đất để vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam số tiền 1.000.000.000đ.

Trong thời gian vay, do bà Đ và ông Chiến không có khả năng thanh toán nợ cho ngân hàng, nên bà Đ cần bán tài sản để trả nợ cho ngân hàng. Tuy nhiên, bà Ph và anh L không giao căn nhà và phần đất nói trên, nên hai bên phát sinh tranh chấp đến nay.

Nay ý kiến của bà Đ không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L và bà Đ, yêu cầu anh L, bà Ph giao trả căn nhà và phần đất gắn liền với nhà tại thửa số 50, tờ bản đồ số 37, diện tích 153,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp 4, thị trấn Gành Hào, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu. Đối với số tiền vay 999.000.000.000đ và lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký tại Ngân hàng thương mại cổ phần Công

thương Việt Nam thì bà Đ đồng ý trả cho ngân hàng. Việc bà Ph và anh L có thỏa thuận trả nợ cho Ngân hàng thì bà Đ không đồng ý.

*Ông Trần Hiệp Đ - đại diện Ngân hàng trình bày:* Vào ngày 16/3/20216 bà Nguyễn Thanh Đ và ông Phạm Văn Ch vay tiền tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam số tiền là 900.000.000 đồng, thời hạn vay là 01 năm, mục đích vay kinh doanh quán giải khát và mua bán tạp hóa. Sau khi hết thời hạn, ngày 27/3/2017 thì giữa ông Ch và bà Đ có ký lại hợp đồng mới cũng vay số tiền 900.000.000 đồng. Đến ngày 22/3/2018 thì ông Chiến và bà Đ tiếp tục ký lại hợp đồng vay mới với Ngân hàng để vay số tiền 1.000.000.000 đồng, ngày 09/4/2019 giữa ông Ch và bà Đ ký hợp đồng vay 1.000.000 đồng, lãi suất vay 9,5%/năm, thời hạn vay 12 tháng. Trong quá trình vay ông Ch là người đóng lãi cho Ngân hàng. Đến tháng 01/2020 cho ông Ch vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện. Để đảm bảo khoản vay thì ông Ch và bà Đ có thể chấp tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 50, tờ bản đồ số 37, diện tích 153,1m<sup>2</sup>, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thanh Đ đứng tên. Khi cho vay thì Ngân hàng có đến phần đất để thẩm định và biết phần đất do gia đình bà Phạm Thị Ph đang sử dụng, nhưng ngân hàng nghĩ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Đ đứng tên, người khác quản lý sử dụng là bình thường nên Ngân hàng đồng ý cho bà Đ và ông Ch vay. Khi bà Đ và ông Ch vay thì bà Đ không có nói việc đứng tên dùm cho bà anh L và bà Ph nên Ngân hàng không biết việc này. Nay Ngân hàng, bà Phạm Thị Ph, ông Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Đức L đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền vốn vay là 999.000.000 đồng, lãi 238.442.451đồng, lãi quá hạn 106.409.716 đồng (lãi tính đến ngày 20/6/2022) thì Ngân hàng đồng ý và yêu cầu bà Ph, ông T và anh L tiếp tục trả lãi phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả dứt nợ cho Ngân hàng. Ngân hàng đồng ý vô hiệu hợp đồng thế chấp tài sản giữa Ngân hàng và ông Ch, bà Đ. Trường hợp sau khi anh L được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ thế chấp tài sản để đảm bảo khoản vay cho Ngân hàng.

*Người bảo vệ quyền và lợi hợp pháp cho bà Nguyễn Thanh Đ, ông Lâm Quốc T trình bày:*

Anh Nguyễn Đức L khởi kiện yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L và bà Đ. Tuy nhiên anh L có đến Ủy ban nhân dân thị trấn Gành H để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn tự nguyện không ai ép buộc. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì phía anh L cũng không khiếu nại gì, bên cạnh đó công văn của Ủy ban huyện xác định trình tự thủ tục chuyển nhượng đất là đúng quy định của pháp luật. Bà Đ có thể chấp tài sản để vay tiền và Ngân hàng có đến phân đất để thẩm định thì bà Ph và bà Đ xác định căn nhà đang cho bà Ph thuê lại nên việc anh L yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Đ đứng tên là hoàn toàn không có căn cứ. Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu anh L và bà Ph giao căn nhà cho bà Đ quản lý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ H tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và nguyên đơn và bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành đúng theo quy định của pháp luật. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Ch là chấp hành chưa nghiêm theo giấy triệu tập của Tòa án.

Về nội dung vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đức Lộc đối với bà Nguyễn Thanh Đ. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 153,1m<sup>2</sup>, nằm một phần tại thửa số 50, tờ bản đồ số 37, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Ph đứng tên nhưng ngày 05/7/2012 đã tặng cho anh Nguyễn Đức L và căn nhà có diện tích xây dựng 127,4m<sup>2</sup> giữa anh Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thanh Đ vô hiệu do giả tạo.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hủy xác nhận nội dung biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở từ anh Nguyễn Đức L sang cho bà Nguyễn Thanh Đ.

Ghi nhận sự tự nguyện của đương sự: Buộc anh Nguyễn Đức L, bà Phạm Thị Ph, ông Nguyễn Văn T phải thanh toán cho Ngân hàng số tiền vốn vay 999.000.000 đồng, lãi 238.000.000 đồng, lãi quá hạn 106.409.716 đồng. Tổng cộng: 1.343.582.167 đồng (lãi tính đến ngày 20/6/2022) và tiếp tục trả lại phát sinh theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả dứt nợ.

Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam – Phòng giao dịch huyện Đ H với ông Ch, bà Đ.

Chi phí đo đạc thẩm định, định giá tài sản buộc bà Đ hoàn lại cho anh L.

Về án phí: Buộc anh L, bà Ph, ông T nộp án phí theo quy định.

### **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 phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ H, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Nguyễn Đức L khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thanh Đ. Bà Đ có địa chỉ cư trú tại huyện Đ H. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ H.

Anh Nguyễn Đức L, ông Nguyễn Văn T, anh Nguyễn Hữu T, chị Nguyễn Bích T vắng mặt do ủy quyền cho bà Phạm Thị Ph tham gia tố tụng. Ông Phạm Văn Ch đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để dự phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 1 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Ch.

[2] Về nội dung vụ án: Theo đơn khởi kiện của anh L yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà có diện tích xây dựng 127,4m<sup>2</sup> với bà Nguyễn Thanh Đ, vô hiệu phần đất có diện tích 153,1m<sup>2</sup>, nằm tại thửa số 50, tờ bản đồ số 37 được Ủy ban nhân dân huyện Đ H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Phạm Thị Ph và ông Nguyễn Văn T. Ngày 05/7/2012 hộ ông T và

bà Ph tặng cho anh Nguyễn Đức L. Đến ngày 22/01/2015, anh L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thanh Đ. Việc anh L yêu cầu vô hiệu hợp đồng vô hiệu, vì thực tế giữa hai bên không có việc chuyển nhượng nhà và đất mà anh L làm hợp đồng chuyển nhượng đất sang cho bà Đ đứng tên dùm để bà Đ vay tiền tại Ngân hàng, anh L không có nhận số tiền 1.100.000.000 đồng.

Phía đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thanh Đ xác định giữa anh L và bà Đ có thỏa thuận việc chuyển nhượng phần đất và căn nhà tại thửa số 50, tờ bản đồ số 37, diện tích 153.1m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng đất là 1.100.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng đất xong thì bà Đ thế chấp tài sản để vay tiền tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam số tiền 1.000.000 đồng. Nay bà Đ không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh L và bà Đ, yêu cầu anh L giao căn nhà và phần đất diện tích nêu trên. Bà Đ đồng ý trả tiền vay cho Ngân hàng.

[3] Căn cứ vào tài liệu có lưu trong hồ sơ vụ án là lời khai của bà Nguyễn Thanh Đ ngày 02/10/2018 và biên bản hòa giải tại Tòa án xác định: Bà Đ có vay tiền tại Ngân hàng thương mại Công Thương Việt Nam số tiền 700.000.000 đồng, toàn bộ số tiền này bà Đ giao cho bà Ph xong. Để hợp thức hóa việc vay tiền giữa bà Đ, anh L và bà Ph có thỏa thuận sẽ sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đ đứng tên để thế chấp vay tiền tại Ngân hàng nên vào ngày 03/3/2016 giữa bà Đ và anh L làm hợp đồng sang nhượng nhà và đất thửa đất số 50, tờ bản đồ 37, diện tích 153.1m<sup>2</sup> với số tiền 1.100.000.000 đồng. Việc thỏa thuận trên nhằm để hợp thức hóa giao dịch vay tiền tại Ngân hàng chứ thực tế bà Đ không nhận chuyển nhượng nhà và đất của anh L, bà Ph và bà cũng không giao tiền 1.100.000.000 đồng cho anh L, bà Ph. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất giữa anh L và bà Đ là không có diễn ra trên thực tế. Do đó có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa anh L và bà Đ là giả tạo nên căn cứ theo Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005 thì cần vô hiệu hợp đồng này. Do đó yêu cầu khởi kiện của anh L là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự bị vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa anh L và bà Đ bị vô hiệu, hai bên



không có giao nhận số tiền 1.100.000 đồng và giao nhà, đất với nhau nên không buộc anh L phải trả lại cho bà Đ số tiền này và không buộc bà Đ giao nhà cho anh L.

[5] Anh L yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thanh Đ đứng tên. Căn cứ theo quy định pháp luật, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biên độ hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án. Như vậy, việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Đ đứng tên là không cần thiết mà chỉ cần đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh.

[6] Xét yêu cầu độc lập của Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam, đại diện là phòng giao dịch huyện Đ H có giao dịch vay tiền với ông Ch và bà Đ. Trong quá trình vay ông Ch và bà Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu bà Đ và ông Chiến trả nợ vay. Để đảm bảo khoản vay thì bà Đ và ông Ch có thể chấp tài sản là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Đ đứng tên. Ngân hàng cũng không biết giao dịch chuyển nhượng nhà, đất giữa anh L và bà Đ là giả tạo. Nay giữa Ngân hàng, bà Ph, anh L, ông T đồng ý trả cho Ngân hàng số tiền vay là 999.000.000 đồng, lãi 238.442.451 đồng, lãi quá hạn 106.409.716 đồng (lãi tính đến ngày 20/6/2022) thì Ngân hàng đồng ý nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này của các bên đương sự. Đối với hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số ĐH-68-002-1/2016- HĐTC/NHCT862 ngày 16/3/2016 giữa Ngân hàng và ông Ch, bà Đ thì Ngân hàng cũng đồng ý vô hiệu nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Đối với yêu cầu của Ngân hàng sau khi anh L được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ thế chấp lại cho Ngân hàng, bà Ph đại diện cho anh L cũng đồng ý nên giữa Ngân hàng và anh L sẽ thỏa thuận sau.

[7] Về án phí: Bà Đ phải nộp tiền án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Anh L, bà Ph, ông T phải nộp tiền án phí dân sự có giá ngạch là 52.315.500 đồng.

Anh L đã nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003836 ngày 01/8/2019 được đối trừ, anh L, bà Đ, ông T phải nộp thêm số tiền 52.015.500 đồng. Hoàn lại cho Ngân hàng tiền tạm ứng án phí 21.120.000 đồng theo biên lai thu số 0004190. Các đương sự nhận và nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ H.

Chi phí thẩm định tại chỗ và định giá phần đất tranh chấp là 1.900.000 đồng. Anh L đã nộp số tiền 1.900.000 đồng. Buộc bà Đ phải có nghĩa vụ trả cho anh L số tiền 1.900.000 đồng.

Lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát về việc kiểm sát việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự và đường lối giải quyết vụ án là phù hợp, được Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 và khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 129 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ các Điều 131, 133, 463, 466 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 203 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 91 Luật tổ chức tín dụng;

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

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đức Lộc đối với bà Nguyễn Thanh Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 153,1m<sup>2</sup>, tại thửa số 50, tờ bản đồ số 37, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ ông Nguyễn

Văn T và bà Phạm Thị Ph đứng tên nhưng ngày 05/7/2012 đã tặng cho anh Nguyễn Đức L và căn nhà có diện tích xây dựng 127,4m<sup>2</sup> giữa anh Nguyễn Đức L và bà Nguyễn Thanh Đ bị vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất từ anh Nguyễn Đức Lộc sang cho bà Nguyễn Thanh Đ đối với diện tích 153, 1m<sup>2</sup>, tại thửa số 50, tờ bản đồ số 37; đất tọa lạc ấp 4, thị trấn Gành H, huyện Đ H, tỉnh Bạc Liêu.

Buộc anh Nguyễn Đức L, ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Ph có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam số tiền vốn vay là 999.000.000 đồng, lãi 238.442.451 đồng, lãi quá hạn 106.409.716 đồng (lãi tính đến ngày 20/6/2022). Tổng cộng vốn và lãi: 1.343.852.167 đồng và tiếp tục trả lãi phát sinh từ ngày 21/6/2022 theo hợp đồng tín dụng đã ký kết cho đến khi trả dứt nợ.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số ĐH-68-002-1/2016- HĐTC/NHCT862 ngày 16/3/2016 giữa Ngân hàng thương mại cổ phần Công Thương Việt Nam và ông Phạm Văn Ch, bà Nguyễn Thanh Đ.

2/. Về án phí: Bà Nguyễn Thanh Đ phải nộp tiền án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng. Anh Nguyễn Đức L, ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Ph phải nộp tiền án phí dân sự có giá ngạch là 52.315.500 đồng. Anh Nguyễn Đức Lộc đã nộp tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003836 ngày 01/8/2019 được khấu trừ, anh Nguyễn Đức L, ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị Ph phải nộp thêm số tiền 52.015.500 đồng. Hoàn lại cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam tiền tạm ứng án phí 21.120.000 đồng theo biên lai thu số 0004190 ngày 06/02/2020. Các đương sự nhận và nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ H.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá phần đất tranh chấp là 1.900.000 đồng. Anh Nguyễn Đức L đã nộp số tiền 1.900.000 đồng. Buộc bà Nguyễn Thanh Đ phải có nghĩa vụ trả cho cho anh Nguyễn Đức L số tiền 1.900.000 đồng.

3/. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 bộ Luật dân sự.

Trường hợp bản án 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử sơ thẩm công khai báo cho các đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

*Nơi nhận:*

- TAND tỉnh Bạc Liêu
- VKSND huyện Đ H
- Chi cục THADS huyện Đ H
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Thạch Thị Ngọc Bích**

