

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 28/2020/DS-ST

Ngày: 30/9/2020

V/v tranh chấp tuyên bố hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CHÂU ĐỐC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Ngọc Tiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Ánh Hằng;

2. Bà Hà Mộng Dung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Công Trí, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố K, tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố K, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Thoa, Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18, 30 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố K xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 115/2018/TLST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2018 về tranh chấp “Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 55/2020/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 125A/2020/QĐST-DS ngày 24/7/2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 19/2020/QĐST-DS ngày 18/9/2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lâm Văn M, sinh năm 1950 và bà Lương Thị P, sinh năm 1955; cùng nơi cư trú: số 215, khóm Châu Long 1, phường C, thành phố K, tỉnh An Giang.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lương Tổng T, sinh năm 1964 và ông Lương Bá H, sinh năm 1993, nơi cư trú: số 215, khóm Châu Long 1, phường C, thành phố K, tỉnh An Giang.

2. *Bị đơn:* Bà Trịnh Thị Cẩm N, sinh năm 1979; nơi cư trú: số 17, khóm Hòa Bình, phường C, thành phố K, tỉnh An Giang.

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

- Ủy ban nhân dân phường C, thành phố K. Có bà Lê Hồ Diễm Y, chức vụ Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường C đại diện theo ủy quyền bằng văn bản ủy quyền số 26/UBND-KT ngày 02/7/2020.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần X, hội sở: số 34A-34B Hà Thuyên, phường Phạm Đình Hồ, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Có ông Ngô Văn S, Phó Giám đốc phụ trách Trung tâm xử lý nợ -Ngân hàng TMCP X và ông Võ Văn E, chức vụ Tổ trưởng tổ xử lý nợ VAB – Chi nhánh An Giang, địa chỉ số 1296, đường Trần Hưng Đạo, phường Mỹ Xuyên, thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang là đại diện theo ủy quyền.

- Bà Lâm Thị Xuân Q1, sinh năm 1980; Ông Lâm Thanh Q2, sinh năm 1982; Bà Lâm Thị Xuân Q3, sinh năm 1985; Ông Lương Bá H, sinh năm 1993; Cháu Lâm Lê Q4, sinh năm 2010; Cháu Đỗ Thị Bảo Q5, sinh năm 2003; Cùng nơi cư trú: tổ 8, khóm Châu Long 1, phường C, thành phố K, tỉnh An Giang.

Ông M, ông H, ông T, ông S, ông E có mặt; bà Trịnh Thị Cẩm N vắng mặt; Ủy ban nhân dân phường C vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 09/8/2018 và các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lâm Văn M, bà Lương Thị P cho rằng, Ông, bà có tạo lập căn nhà gắn liền quyền sử dụng đất có diện tích 95,1m² tọa lạc phường C, thành phố K. Năm 2008 để thực hiện dự án khu dân cư, Ban dự án đầu tư và xây dựng cho san lấp phần đất phía sau nhà của ông, bà. Do không có rào chắn nên phần đất của ông, bà được hưởng lợi từ việc thổi cát bồi đắp nền nhà. Chủ đầu tư yêu cầu ông, bà phải trả số tiền 35.280.000 đồng để được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0675cE ngày 07/11/2005, nhưng ông, bà không có tiền chi trả kịp thời. Bà Trịnh Thị Cẩm N đề nghị sẽ trả số nợ trên cho chủ đầu tư với điều kiện ông M và bà P phải ký giấy nợ và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N giữ, ông M, bà P đồng ý. Đến khoảng tháng 6/2012, căn nhà của ông M, bà P bị kê biên để thi hành nghĩa vụ trả nợ của bà N cho Ngân hàng X. Lúc này, ông M và bà P được biết nhà và đất của ông, bà được chuyển nhượng cho bà N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 51/c/08/CN ngày 08/4/2008 và đã được chuyển quyền vào ngày 17/4/2008.

Do đó, ông M, bà P khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng số 51/c/08/CN ngày 08/4/2008 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M, bà P với bà Trịnh Thị Cẩm N; trả lại cho ông, bà quyền sử dụng đất diện tích 95,1m² tọa lạc tại thửa đất số 64, tờ bản đồ số 04, phường C, thành phố K.

- Theo các lời khai cung cấp trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn S, ông Võ Văn E đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng khai, Ngày 10/11/2009, Ngân hàng với bà N có ký kết hợp đồng tín dụng số 0031a/DS/09/HDNH và số 0031b/09/HDNH. Để đảm bảo khoản vay, bà N có thể chấp 02 quyền sử dụng đất theo Hợp thế chấp quyền sử dụng đất số: 0031a/HĐTC và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của bên thứ

ba số: 0031b/HĐTC cùng ngày 10/11/2009. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà N vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Ngân hàng khởi kiện và được xét xử theo Bản án phúc thẩm số 89/2012/KDTM-PT ngày 22/02/2012 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao, theo nội dung bản án tuyên buộc bà N phải thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng, trường hợp không trả được nợ thì phát mãi, kê biên tài sản thế chấp để đảm bảo cho việc thi hành án.

Tài sản thế chấp theo Hợp thế chấp quyền sử dụng đất số: 0031a/HĐTC ngày 10/11/2009 là quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 95,1m², thửa đất số 64, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc khóm Châu Long 1, phường C, thành phố K, tỉnh An Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0675cE do Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) K cấp ngày 07/11/2005, bà N nhận chuyển quyền quyền sử dụng đất được Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất thị xã K xác nhận ngày 17/4/2018 (đây là phần đất nguyên đơn đang tranh chấp, khởi kiện).

Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp tài sản được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và các bản án sơ thẩm, phúc thẩm đã có hiệu lực thi hành. Nay ông M, bà P yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng. Do đó, yêu cầu Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi của người thứ ba ngay tình trong việc nhận thế chấp tài sản của bà N.

- Theo các lời khai của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan gồm có: Lâm Thị Xuân Q1, Lâm Thanh Q2, Lâm Thị Xuân Q3, Lương Bá H, Lâm Lê Q4, Đỗ Thị Bảo Q5 (con cháu của ông M, bà P) những người liên quan này đang sinh sống trong căn nhà mà ông M, bà P đang tranh chấp và không có ý kiến.

* Tòa án thu thập chứng cứ:

- Công an nhân dân thành phố K: Vào năm 2010 Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố K có tiếp nhận và thụ lý giải quyết đơn tố cáo của ông Lâm Văn M và bà Lương Thị P đối với hành vi lừa đảo của bà Trịnh Thị Cẩm N. Quá trình xác minh, giải quyết tố cáo Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố K xác định, tố cáo thuộc thẩm quyền giải quyết của Cơ quan Cảnh sát điều tra cấp tỉnh. Nên đã chuyển toàn bộ hồ sơ đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh An Giang thụ lý giải quyết theo thẩm quyền.

- Công an nhân dân tỉnh An Giang: Vào ngày 04/11/2013, Cơ quan điều tra có tiếp nhận đơn của ông M và bà P tố cáo bà N về hành vi “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Đến ngày 21/12/2015, Cơ quan Cảnh sát điều tra ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự đối với tố giác trên với lý do hành vi của bà N không cấu thành tội phạm.

Bị đơn bà Trịnh Thị Cẩm N được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và công khai nội dung vụ kiện trên các phương tiện thông tin nhưng bà N vắng mặt nên vụ án không tiến hành hòa giải được.

** Tại phiên tòa,*

- Ý kiến của đại diện theo ủy quyền nguyên đơn ông Lương Bá H: Giữ nguyên ý kiến, yêu cầu khởi kiện. Từ trước đến nay căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất do nguyên đơn trực tiếp quản lý. Đến khi cơ quan thi hành án phát mãi tài sản thì nguyên đơn mới biết được sự việc N thế chấp tài sản để vay tiền ở Ngân hàng TMCP X. Nguyên đơn muốn giữ lại căn nhà để ổn định chỗ ở cho cả gia đình nên nguyên đơn đồng ý trả nợ thay N khoản nợ mà N nợ Ngân hàng TMCP X với số tiền là 600.000.000 đồng (đã trả tiền trước khi Tòa án mở phiên tòa); yêu cầu Ngân hàng giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xóa thế chấp và yêu cầu Tòa án công nhận phần đất với diện tích 95,1m² (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất N thế chấp cho Ngân hàng) cho ông M, bà P đứng tên.

- Ý kiến của ông Ngô Văn S, Võ Văn E là đại diện theo ủy của Ngân hàng TMCP X: Trước khi Tòa án mở phiên tòa, giữa nguyên đơn với Ngân hàng TMCP X có thương lượng với nhau về cách giải quyết vụ án. Theo đó, về phía Ngân hàng đồng ý với ý kiến của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, hiện nay Ngân hàng TMCP X cũng đã nhận được số tiền là 600.000.000 đồng mà nguyên đơn trả thay cho N theo Bản án sơ thẩm số 198/2011/KDTM-ST ngày 28/9/2011 và phúc thẩm số 89/2012/KDTM-PT ngày 22/02/2012. Tại phiên tòa, Ngân hàng TMCP X đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Tòa án, đồng ý xóa thế chấp theo yêu cầu của nguyên đơn và cũng đồng ý để Tòa án công nhận quyền sử dụng đất với diện tích 95,1m² (hiện nay do ông M, bà P đang trực tiếp quản lý) cho ông M, bà P.

- Ý kiến của Kiểm sát viên:

+ Đối với việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa. Những người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình do pháp luật quy định.

Bà Trịnh Thị Cẩm N được tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt; Ủy ban nhân dân phường C có đơn xin vắng mặt và có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng này là phù hợp với quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Đối với hướng giải quyết vụ án: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa N, M P là giả tạo nên căn cứ theo quy định pháp luật chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại phiên tòa, giữa nguyên đơn và đại diện của Ngân hàng TMCP X tự thỏa thuận ông M, bà P sẽ trả nợ thay N với số tiền là 600.000.000 đồng và Ngân hàng đồng ý trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho M, P và xóa tài sản thế chấp. Sự thỏa thuận giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật nên xét đề nghị Hội đồng xét xử công nhận. Dành quyền khởi kiện cho ông M, bà P đối với Trịnh Thị Cẩm N về việc trả nợ thay cho N 600.000.0000 đồng.

Quyền sử dụng đất với diện tích 95,1m² là của ông M, bà P. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận cho ông M, bà P.

Từ những phân tích nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Lâm Văn M, bà Lương Thị P khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; đất tọa lạc khóm Châu Long 1, phường C, thành phố K, tỉnh An Giang. Bên cạnh đó, bị đơn bà Trịnh Thị Cẩm N có hộ khẩu thường trú trên địa bàn thành phố K. Cho nên, yêu cầu kiện của ông M, bà P thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố K theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự,

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Hồ Diễm Y, Bà Lâm Thị Xuân Q1, Ông Lâm Thanh Q2, Bà Lâm Thị Xuân Q3, Cháu Lâm Lê Q4, Cháu Đỗ Thị Bảo Q5 vắng mặt và có yêu cầu vắng mặt khi xét xử. Bị đơn bà Trịnh Thị Cẩm N đã được tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan theo khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

[3] Về việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ông M, bà P cho rằng sở dĩ ông, bà ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng do ông bà có vay tiền của N và N yêu cầu ông bà ký tên để vay tiền. Do lớn tuổi, tin tưởng N, không đọc nội dung hợp đồng chuyển nhượng và thiếu hiểu biết nên ông, bà ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào biên bản thỏa thuận ngày 05/12/2010 do Đội Cảnh sát điều tra tội phạm về trật tự xã hội Công an thành phố K, giữa ông Lâm Văn M, Lương Thị P với bà Trịnh Thị Cẩm N tự thỏa thuận với nội dung: ông M, bà P giao căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất cho bà N; bà N có trách nhiệm trả lại cho ông M, bà P 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Điều đó thể hiện rằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2008 là không có thực, các bên thống nhất xác lập lại hợp đồng chuyển nhượng nhà đất lại với giá là 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, kể từ ngày lập tờ thỏa thuận đến nay thì N bỏ địa phương và không thực hiện đúng như nội dung đã cam kết, ông M, bà P chưa nhận được số tiền 1.000.000.000 đồng.

Bên cạnh đó, Tòa án xác minh tại ban khóm phường C đều thể hiện từ khi ông M, bà P ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thì ông M, bà P trực tiếp quản lý nhà đất cho đến nay. Điều này không phù hợp với thực tế nếu bà N nhận

chuyển nhượng nhà đất của ông M, bà P thì phải yêu cầu người chuyển nhượng giao tài sản trừ trường hợp có sự thỏa thuận khác.

Tại Thông báo số 16/TB-CATX ngày 10/12/2010 của Công an thị xã K (nay là thành phố K) có nội dung: “*Qua thẩm tra, xác minh, xác định ngoài hành vi chiếm đoạt tài sản của vợ chồng ông Lâm Văn M, bà Lương Thị P; Trịnh Thị Cẩm N còn chiếm đoạt tài sản của nhiều người khác, tài sản chiếm đoạt có giá trị lớn, liên quan nhiều đối tượng...*”(BL số 12).

Từ những phân tích trên thấy rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2008 giữa ông Lâm Văn M, bà Lương Thị P với bà Trịnh Thị Cẩm N thì phần đất chuyển nhượng này do ông M, bà P đứng tên chủ sử dụng, phần đất này không phát sinh tranh chấp và quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, các bên có đủ năng lực dân sự; hình thức hợp đồng chuyển nhượng được lập thành văn bản có chứng thực của Ủy ban nhân dân phường C, thành phố K. Tuy nhiên, nội dung của giao dịch dân sự này có sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác. Do đó, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/8/2008 là vô hiệu.

[4] Xác định lỗi: Do bản chất của hợp đồng chuyển nhượng này không có thật nên không phát sinh thiệt hại từ hợp đồng. Việc ông M, bà P cho rằng có vay của N số tiền 35.280.000 đồng nếu các bên có phát sinh tranh chấp liên quan đến giao dịch này thì sẽ giải quyết bằng một vụ kiện khác theo quy định của pháp luật.

[5] Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu

Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*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; nếu không hoàn trả bằng hiện vật thì hoàn trả bằng tiền...*”

Ông M, bà P đã ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng, về hình thức thì hợp đồng chuyển nhượng này đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Từ đó, dẫn đến việc cơ quan quản lý nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N đứng tên. Sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà N thế chấp quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng TMCP X để đảm bảo khoản vay của Hợp đồng tín dụng. Theo quy định tại Điều 133 Luật dân sự năm 2015 thì trường hợp này Ngân hàng là người thứ ba ngay tình. Do bà N vi phạm hợp đồng tín dụng nên Ngân hàng khởi kiện và được giải quyết bằng bản án sơ thẩm, phúc thẩm. Cho đến thời điểm hiện nay, Bản án sơ thẩm số 198/2011/KDTM-ST ngày 28/9/2011 và phúc thẩm số 89/2012/KDTM-PT ngày 22/02/2012 đã có hiệu lực pháp luật nên không thể buộc bà N giao trả bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bà P mà buộc bà N hoàn giá trị tài sản.

Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông M, bà P với đại diện ủy quyền của Ngân hàng TMCP X tự thỏa thuận ông M, bà P sẽ thanh toán toàn bộ khoản nợ gốc, tiền lãi cho Ngân hàng TMCP X theo Bản án sơ thẩm số

198/2011/KDTM-ST ngày 28/9/2011 và phúc thẩm số 89/2012/KDTM-PT ngày 22/02/2012 với tổng số tiền là 600.000.000 đồng (trong đó vốn vay 411.000.000 đồng, tiền lãi 189.000.000 đồng) và đại diện Ngân hàng TMCP X đồng ý xóa thế chấp giữa Ngân hàng với bà Trịnh Thị Cẩm N. Xét thấy, sự thỏa thuận giữa các đương sự là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận, buộc ông M, bà P trả 600.000.000 đồng cho Ngân hàng TMCP X (hai bên đã giao nhận tiền xong trước khi Tòa án mở phiên tòa); tuyên bố hủy hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng TMCP Việt A với bà Trịnh Thị Cẩm N.

Ông M, bà P có quyền khởi kiện bà Trịnh Thị Cẩm N đối với số tiền mà ông M, bà P đã trả cho Ngân hàng TMCP X trong vụ kiện khác.

Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H0675cE ngày 07/11/2005 do Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất thị xã K cấp thay đổi chủ sử dụng cho bà Trịnh Thị Cẩm N vào ngày 17/4/2008 trên cơ sở từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không còn giá trị pháp lý. Quyền sử dụng đất này được Tòa án quyết định là của ông Nguyễn Hoàng M, bà Lương Thị P; ông M, bà P liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai và cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào Quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất này cho ông M, bà P theo quy định pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về chi phí tố tụng, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử, ông Lương Bá H đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 1.447.600 đồng, hỗ trợ đo đạc 500.000 đồng; Chi phí định giá 500.000 đồng. Tổng cộng: 2.447.600 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Trịnh Thị Cẩm N phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng nên buộc bà N hoàn trả số tiền 2.447.600 đồng cho ông Lâm Văn M, Lương Thị P.

- Về lệ phí đăng báo và phương tiện thông tin đại chúng: Ông M, bà P đã nộp với số tiền là 3.020.000 đồng và phải chịu theo quy định tại khoản 2 Điều 180 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí (ông M, bà P thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên được Tòa án chấp nhận miễn nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm).

Bà Trịnh Thị Cẩm N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 124, 131, 133, 407, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 147, 157, 158, 165, 166, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 về việc yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/4/2008 được Ủy ban nhân dân phường C, thành phố K chứng thực giữa ông Lâm Văn M, bà Lương Thị P và hợp đồng thế chấp tài sản số 0031b/HĐTC ngày 20/11/2009 giữa Ngân hàng TMCP X với bà Trịnh Thị Cẩm N là vô hiệu.

Ông M, bà P có trách nhiệm trả cho Ngân hàng TMCP X số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng (trong đó vốn 411.000.000 đồng, tiền lãi 189.000.000 đồng) thay cho bà Trịnh Thị Cẩm N theo bản án dân sự thẩm số 198/2011/KDTM-ST ngày 28/9/2011, bản án dân sự phúc thẩm số 89/2012/KDTM-PT ngày 22/2/2012 (đã thực hiện việc giao nhận tiền xong).

Quyền sử dụng đất thổ cư với diện tích 95,1m² được giới hạn tại các điểm 18, 19, 20, 21 theo Bản gốc trích đo ngày 14/11/2018 tọa lạc số 215, tổ 27, khóm Châu Long 1, phường C, thành phố K của ông Nguyễn Hoàng M, bà Lương Thị P; ông M, bà P liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai và cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào Quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất này cho ông M, bà P theo quy định pháp luật.

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 cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[2]. Về chi phí tố tụng:

Ông Bà Trịnh Thị Cẩm N phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá và hoàn trả cho ông M, bà P số tiền là 2.447.600 (hai triệu bốn trăm bốn mươi bảy nghìn sáu trăm) đồng.

Về lệ phí đăng báo và phương tiện thông tin đại chúng: Ông M, bà P đã nộp với số tiền là 3.020.000 (ba triệu không trăm hai mươi nghìn) đồng và phải chịu theo quy định tại khoản 2 Điều 180 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm

Bà Trịnh Thị Cẩm N phải chịu án phí là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

[4]. Quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm.

Riêng các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

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:

- Viện kiểm sát TPCĐ (1);
- Viện kiểm sát tỉnh An Giang (1);
- Tòa án tỉnh An Giang (1);
- Thi hành án DS TPCĐ (1);
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (1),
- Lưu văn phòng (1).

TM/ HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Ngọc Tiên