

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỦ THỪA
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 99/2022/DS-ST

Ngày: 26-9-2022

*“Về việc tranh chấp hợp
đồng chuyển nhượng QSDĐ,
hợp đồng vay tài sản, đòi tài
sản”*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỦ THỪA -TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hương.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Hồng Phong

2. Ông Cao Văn Lô

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy An - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Kim Thoa – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 36/2020/TLST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2020 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, hợp đồng vay tài sản, đòi tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 118/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị P, sinh năm: 1982; địa chỉ: ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Khắc Đ, sinh năm: 1977; địa chỉ: 396 đường Nguyễn Đình Chiểu, phường B, thành phố T, tỉnh Long An. (có mặt)

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm: 1981; địa chỉ: 207/5 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Bà Nguyễn Thùy U, sinh năm: 1981; địa chỉ: 130/44 Hồ Bá Kiện, phường C, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm: 1976; Địa chỉ thường trú: 13 Lê Tự Tài, phường Q, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ cư trú: 417/48 Lê Văn Thọ, phường E, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp cho ông T, bà U, bà T là ông Trần Thế V, sinh năm: 1996; địa chỉ: 156 đường Nguyễn Đình Chiểu, phường A, thành phố T, tỉnh Long An và bà Nguyễn Thị Thúy V, sinh năm 1991. Địa chỉ: Thôn Kim Thành, xã D, huyện Hh, tỉnh Quảng Ngãi. (Ông V có mặt, bà V vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, bà U, bà T: Luật sư Nguyễn Vũ Đ – Văn phòng luật sư Nhân Văn thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Văn phòng công chứng T – Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Xuân Q; địa chỉ: Khu phố Cầu Xây, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

3.2. Ông Nguyễn Phi L, sinh năm 1970. Địa chỉ thường trú: 13 Lê Tự Tài, phường Q, quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ cư trú: 417/48 Lê Văn Thọ, phường E, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

3.3. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Người đại diện hợp pháp: Ông Vũ Khắc Đ, sinh năm: 1977; địa chỉ: 396 đường Nguyễn Đình Chiểu, phường B, thành phố T, tỉnh Long An. (có mặt)

3.4. Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1960. Địa chỉ: 145/4 ấp Bình Lương 1, xã T, huyện T, tỉnh Long An. (vắng mặt, có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn do ông Vũ Khắc Đ đại diện trình bày: Vào ngày 01/12/2017 tại Văn phòng công chứng T giữa bà P và ông T, bà U, bà T xác lập hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất ngang 8m, dài 46,5m thuộc một phần thửa đất 930, đất trồng lúa, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh Long An với giá 1.570.000.000đ. Bà P đặt cọc số tiền 850.000.000đ đồng thời ông T đã nhận đủ cọc. Số tiền còn lại 720.000.000đ khi bà P nhận được giấy chứng nhận QSDĐ thì 03 ngày sau bà P sẽ giao. Ngày 21/12/2017, tại Văn phòng công chứng T hai bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 01/12/2017 đồng thời ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Nội dung ông T bà U và bà T chuyển nhượng cho bà P 366m² thuộc một phần thửa đất 930, đất trồng lúa, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000đ nhằm giảm thuế. Sau khi ký hợp đồng bà P giao thêm 30.000.000đ cho ông T để ông T trả cho người môi giới. Ngày 22/12/2017, tại Văn phòng công chứng T, hai bên ký thêm phụ lục hợp đồng chuyển nhượng số 6671 với nội dung giá chuyển nhượng 1.570.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng ông T có nộp hồ sơ tại một cửa của

huyện Thủ Thừa. Khoảng 03 tháng sau ông T đưa cho bà P một giấy hẹn trả giấy chứng nhận QSDĐ nhưng yêu cầu bà P thanh toán hết số tiền chuyển nhượng là 720.000.000đ. Bà P không đồng ý thanh toán hết mà yêu cầu khi nào đưa giấy chứng nhận QSDĐ mới thanh toán như thỏa thuận. Bà P cầm giấy hẹn trả kết quả tới một cửa hỏi thì nhân viên ở đó trả lời rằng hồ sơ đã trả về cho ông T. Lý do trả về do nhà nước đang tiến hành thu hồi đất để làm lộ giới. Khi nào giải quyết xong lộ giới mới tiếp nhận hồ sơ để giải quyết theo quy định. Khi nhà nước hoàn thành việc thu hồi đất và làm lộ thì có thông báo cho bà P biết. Bà P thông báo cho ông T nộp lại hồ sơ nhưng ông T yêu cầu bà P thanh toán đủ tiền 720.000.000đ và 1.500.000.000đ mới nộp lại để tách sổ. Bà P không thực hiện theo yêu cầu của ông T. Khi chuyển nhượng đất cho bà P thì tháng 4/2018 ông T giao đất cho bà P. Trong tháng 4/2018 bà P tiến hành đổ đất khoảng 19 xe đất, mỗi xe 1.500.000đ và tiền công để ban ra là 2.000.000đ. Tổng cộng khoảng 30.500.000đ. Khi bà P đổ đất bà P có thông báo cho chị Nguyễn Thị B là chị ông T nhưng ông T không ngăn cản. Nay bà P khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/12/2017 và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng được ký kết giữa bà P và ông T bà T bà U đối với diện tích 336,5m² thuộc khu B theo mảnh trích đo địa chính số 46-2022 do công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa duyệt ngày 28/02/2022. Trường hợp Tòa án không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/12/2017 giữa bà Nguyễn Thị P với ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thị Thúy U, bà Nguyễn Thị Thanh T đối với diện tích 336,5m², thuộc thửa đất số 930, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh Long An được ký kết tại Văn phòng công chứng T thì yêu cầu ông T, bà T, bà U có nghĩa vụ liên đới trả cho bà P số tiền đã nhận là 850.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại theo hình thức tính lãi từ ngày bà P thanh toán tiền 01/12/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 0,83%/tháng là 04 năm 09 tháng 25 ngày số tiền là 408.014.000 đồng. Buộc ông T, bà T, bà U có nghĩa vụ trả cho bà P chi phí đổ đất, sang lập nền số tiền là 30.500.000 đồng. Buộc ông T, bà T, bà U có nghĩa vụ trả cho bà P số tiền mà ông T, bà T, bà U đã tạm ứng của bà P để trả cho môi giới là 30.000.000 đồng. Tổng số tiền ông T, bà U, bà T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà P là 1.318.514.000 đồng. Đối với diện tích 47,8m² thuộc khu A, bà P không tranh chấp yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Tại đơn phản tố, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thùy U, bà Nguyễn Thị Thanh T do ông Trần Thế V đại diện trình bày: Vào ngày 01/12/2017 tại Văn phòng công chứng T giữa bà P

và ông T, bà U, bà T xác lập hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất ngang 8m, dài 46,5m thuộc một phần thửa đất 930, đất trồng lúa, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh Long An với giá 1.570.000.000đ. Theo hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận bà P đặt cọc số tiền 850.000.000đ còn lại 720.000.000đ khi bà P nhận được giấy chứng nhận QSDĐ thì 03 ngày sau bà P thanh toán. Ngày 21/12/2017, tại Văn phòng công chứng T hai bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc đồng thời ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Nội dung ông T bà U và bà T chuyển nhượng cho bà P 366m² thuộc một phần thửa đất 930, đất trồng lúa, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Ghi giá chuyển nhượng là 200.000.000đ nhằm giảm thuế. Ngày 22/12/2017, tại Văn phòng công chứng T, hai bên ký thêm phụ lục hợp đồng chuyển nhượng số 6671 với nội dung giá chuyển nhượng 1.570.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông T đã nhận 850.000.000đ của bà P nhưng ông T chưa giao đất cho bà P như bà P trình bày. Vào khoảng tháng 7/2020, bà P đổ đất ông T biết tuy nhiên ông T đã giao cho bà Tám trao đổi không cho bà P đổ đất nên không liên hệ với bà P. Do bà P không thanh toán đủ tiền chuyển nhượng và diện tích bà P chuyển nhượng không đủ diện tích tách thửa ông T mới không tiếp tục chuyển nhượng cho bà P. Ngoài ra ông T không nhận của bà P số tiền 30.000.000đ trả tiền môi giới. Nay ông T đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/12/2017 và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng số 6671 ngày 22/12/2017 vô hiệu. Ông T và bà T bà U chỉ đồng ý trả lại 850.000.000đ tiền đặt cọc đã nhận của bà P. Các yêu cầu khác bị đơn không đồng ý. Ông V xác định bà T và bà U thống nhất với lời trình bày của ông T. Bà T và bà U không có bất kỳ yêu cầu khởi kiện nào trong vụ án này. Đối với yêu cầu độc lập của bà H thì ông đại diện ông T và bà T thừa nhận có vay tiền như bà H trình bày. Khi vay ông T và bà T là người vay tiền của bà H đồng thời trực tiếp nhận số tiền 1.725.000.000đ của bà H. Hai bên có thể chấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa 930 nhưng do giấy chứng nhận do bà U đứng tên nên ông T, bà T, bà U và ông Long cùng ký vào hợp đồng ủy quyền ngày 12/3/2020. Các bên có thỏa thuận về thời hạn thanh toán và lãi suất như bà H trình bày. Nay bà H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thị Thanh T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Phạm Thị H số tiền gốc vay là 1.500.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 29/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 0,83%/tháng thì ông T bà T đồng ý. Ông T và bà T yêu cầu bà H trả lại giấy chứng nhận QSDĐ thửa 930 cho ông bà. Đối với hợp đồng ủy quyền ngày 12/3/2020 bị đơn không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra bị đơn không có yêu cầu nào khác.

Tại đơn yêu cầu độc lập, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H do ông Vũ Khắc Đ đại diện trình bày: Ngày 12/3/2020 tại phòng công chứng Lê Thị Thanh ông T, bà T, bà U và ông Long có ký hợp đồng ủy quyền theo đó ủy quyền cho bà H 300m² đất thuộc thửa 930 được quyền quản lý, sử dụng, ký tên trong hợp đồng cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp đồng thời ký hủy các hợp đồng giao dịch đã ký kết (nếu có) đối với thửa đất trên. Sau khi ký hợp đồng ủy quyền thì giữa bà H và ông T bà T ký giấy mượn tiền và thế chấp QSDĐ ngày 23/6/2020 theo đó bà H cho ông T bà T vay 1.725.000.000đ, Hạn trả như sau: lần 1 trả 45.000.000đ vào ngày 22/7/2020; lần 2 trả 45.000.000đ vào ngày 22/8/2020; lần 3 trả 45.000.000đ vào ngày 22/9/2020; lần 4 trả 45.000.000đ vào ngày 22/10/2020; lần 5 trả 1.545.000.000đ vào ngày 22/11/2020. Lãi thỏa thuận 3%/tháng. Sau khi vay tiền ông T và bà T đã trả cụ thể như sau: Ngày 04/9/2020 trả 40.000.000đ; ngày 27/9/2020 trả 45.000.000đ; ngày 28/10/2020 trả 45.000.000đ; ngày 09/12/2020 trả 45.000.000đ; ngày 29/12/2020 trả 45.000.000đ. Tổng cộng đã trả số tiền 225.000.000đ. Khi trả do bà Tám là chị ông T trả cho bà H. Từ đó đến nay ông T bà T không trả tiếp. Nay bà H khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thị Thanh T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Phạm Thị H số tiền gốc vay là 1.500.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 29/12/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 0,83%/tháng. Hiện giấy chứng nhận QSDĐ thửa 930 bà H đang giữ và không thể chấp cho cá nhân hay tổ chức tín dụng nào. Trường hợp ông T và bà T trả đủ tiền cho bà H thì bà H đồng ý trả lại giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T bà T. Đối với hợp đồng ủy quyền ngày 12/3/2020 bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu nào khác trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng T do ông Nguyễn Xuân Q đại diện trình bày: Ngày 01/12/2017, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thị Thanh T và bà Nguyễn Thùy U đến Văn phòng công chứng T yêu cầu chứng nhận 01 hợp đồng đặt cọc. Theo đó bà P đặt cọc cho ông T, bà T và bà U số tiền 850.000.000đ trong tổng số tiền 1.570.000.000đ để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất 930, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Ngày 21/12/2017, bà P, ông T, bà T và bà U đến văn phòng nộp hồ sơ yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 01/12/2017 và chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất đã ký hợp đồng đặt cọc. Hồ sơ các bên nộp gồm: 04 giấy CMND, 02 giấy chứng nhận kết hôn, 01 giấy chứng nhận QSDĐ, 01 mảnh trích đo bản đồ một phần thửa 930, 01 văn bản cam kết riêng của vợ chồng

của ông Nguyễn Phi L. Kiểm tra giấy tờ văn phòng thấy hồ sơ hợp lệ nên tiến hành soạn thảo hợp đồng hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 01/12/2017 và lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/12/2017 với nội dung các bên thỏa thuận chuyển nhượng 366m² thuộc một phần thửa 930. Ngày 22/12/2017 các bên tới văn phòng yêu cầu công chứng phụ lục hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 21/12/2017 thể hiện giá chuyển nhượng QSDĐ là 1.570.000.000đ. Nhận thấy Văn phòng công chứng T đã chứng thực các hợp đồng trên là đúng trình tự thủ tục. Do đó đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định pháp luật, đồng thời xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phi L trình bày: Trước đây ông là chồng của bà Nguyễn Thị Thanh T nhưng vào năm 2019 ông bà đã ly hôn theo quyết định công nhận của các đương sự số 73/2019/QĐST-HNGĐ ngày 22/01/2019 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Thửa đất 930 là tài sản riêng của bà T không phải tài sản chung của ông và bà T. Do đó ông không có tranh chấp hay yêu cầu nào trong vụ án này. Ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị B trình bày: Bà là chị của ông T, do ông T ở xa nên có nhờ bà trả tiền cho bà H cụ thể như sau: ngày 04/9/2020 trả 40.000.000đ; ngày 27/9/2020 trả 45.000.000đ; ngày 28/10/2020 trả 45.000.000đ; ngày 09/12/2020 trả 45.000.000đ; ngày 29/12/2020 trả 45.000.000đ. Tổng cộng đã trả số tiền 225.000.000đ. Toàn bộ số tiền bà T đã trả cho bà H bà xác định là tiền của ông T bà T đưa. Do đó bà không có tranh chấp hay yêu cầu nào trong vụ án này. Bà bận việc nên xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thống nhất được việc giải quyết vụ án. Do đó Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và phụ lục hợp đồng vô hiệu nhưng không thống nhất về việc giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An phát biểu: Tòa án đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp và đúng tư cách các đương sự, việc giải quyết vụ án đúng thời hạn quy định. Trong

quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và những người tiến hành tố tụng đã tuân theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định pháp luật. Về nội dung vụ án: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Bà Nguyễn Thị P khởi kiện ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thùy U, bà Nguyễn Thị Thanh T, về tranh chấp hợp chuyển nhượng QSDĐ. Đây là tranh chấp về dân sự chịu sự điều chỉnh của Bộ luật dân sự nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự thì tranh chấp trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Căn cứ vào địa chỉ thửa đất thuộc ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh Long An, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định về thẩm quyền của Tòa án nhân dân cấp huyện; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định về thẩm quyền của Tòa án theo lãnh thổ thì tranh chấp trên thuộc thẩm quyền thụ lý giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa.

[1.2]. Văn phòng công chứng T, ông Nguyễn Phi L, bà Huỳnh Thị B có đơn xin xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Văn phòng công chứng T, ông Long, bà Tám theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xét yêu cầu khởi kiện của đương sự đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ:

Về nguồn gốc thửa đất 930, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Ngày 23/7/2008 bà Trần Thị Trường An được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa 930 do nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị Dung. Năm 2012, bà Trần Thị Trường An lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa 930 cho ông Nguyễn Trọng T và bà Nguyễn Thị Thanh T. Ngày 25/12/2012, ông Nguyễn Trọng T và bà Nguyễn Thị Thanh T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

[2.1.1]. Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 6671 quyền số 01/2017/TP-SCC/HĐGD ngày 21/12/2017 được ký kết giữa các bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thùy U, bà Nguyễn Thị Thanh T tại Văn phòng công chứng T đối với thửa đất số 930, diện tích 366m², loại đất LUA, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Nhận thấy:

Về chủ thể: Ngày 27/11/2017, ông Nguyễn Phi L là chồng của bà Nguyễn Thị Thanh T có văn bản xác nhận thửa đất 930 là tài sản riêng của bà T. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác lập bởi bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thùy U, bà Nguyễn Thị Thanh T là đúng quy định về chủ thể. Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đương sự có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự; chủ thể tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Hình thức hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được lập thành văn bản và công chứng chứng thực đúng quy định.

Về nội dung: Các bên thỏa thuận chuyển nhượng 366m² tại một phần thửa đất 930, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Trong quá trình giải quyết hai bên xác định diện tích chuyển nhượng giảm còn 336,5m² do giải phóng mặt bằng. Vị trí đất tranh chấp thuộc khu B theo mảnh trích đo địa chính số 46-2022 do công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Thủ Thừa duyệt ngày 28/02/2022.

Xét thấy, tại công văn 2077/UBND-NC ngày 04/4/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa cho biết diện tích 336,5m² thuộc thửa đất 930, mục đích chuyên trồng lúa nước (LUA) các bên tranh chấp không đủ điều kiện tách thửa để cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Do đó hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ có nội dung vi phạm điều cấm của luật nên không có giá trị pháp lý và bị vô hiệu.

[2.1.2]. Xét phụ lục hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 6671 quyền số 01/2017/TP-SCC/HĐGD ngày 21/12/2017 được ký kết giữa các bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thùy U, bà Nguyễn Thị Thanh T được Văn phòng công chứng T chứng nhận ngày 22/12/2017.

Nhận thấy, phụ lục hợp đồng được xác lập bởi bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thùy U, bà Nguyễn Thị Thanh T là đúng quy định về chủ thể. Tại thời điểm giao kết phụ lục hợp đồng các bên đương sự có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự; chủ thể tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện. Hình thức phụ lục hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được lập thành văn bản và công chứng chứng thực đúng quy định.

Về nội dung: Các bên thỏa thuận bổ sung giá chuyển nhượng QSDĐ một phần thửa 930 là 1.570.000.000đ. Nội dung phụ lục hợp đồng không trái với nội dung của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Tuy nhiên do hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bị vô hiệu nên phụ lục hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không có giá trị pháp lý đồng thời bị vô hiệu theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Xét thấy Nguyên đơn bà P khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Bị đơn ông T phản tố yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và phụ lục hợp đồng

chuyển nhượng QSDĐ. Tại phiên tòa đại diện cho nguyên đơn và bị đơn thống nhất tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu nên ghi nhận.

[3]. Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Xét thấy, theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...

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

Nguyên đơn bà P yêu cầu ông T, bà T, bà U có nghĩa vụ liên đới trả cho bà P số tiền chuyển nhượng đã nhận là 850.000.000 đồng. Đồng thời buộc ông T, bà T, bà U có nghĩa vụ trả cho bà P chi phí đồ đất, sang lập nền số tiền là 30.500.000 đồng và số tiền mà ông T, bà T, bà U đã tạm ứng của bà P để trả cho môi giới là 30.000.000 đồng. Bà P yêu cầu bồi thường thiệt hại theo hình thức tính lãi từ ngày bà P giao tiền cho ông T bà U bà T ngày 01/12/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 0,83%/tháng số tiền 408.014.000đ. Tổng số tiền ông T, bà U, bà T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà P là 1.318.514.000đồng.

Nhận thấy: Việc chuyển nhượng QSDĐ là có thật, thực tế nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 850.000.000đ. Do hợp đồng bị vô hiệu nên bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn là phù hợp nên được chấp nhận.

Đối với số tiền đồ đất và môi giới: Bị đơn tự nguyện hoàn trả 60.500.000đ nên ghi nhận.

Về yêu cầu bồi thường:

Xét về lỗi của các bên tham gia giao dịch, thấy rằng: Cả bà P, ông T, bà U và bà T đều biết thửa đất 930 là loại đất nông nghiệp (LUA), pháp luật có quy định hạn mức tách thửa nhưng các bên vẫn thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ nên đều là người có lỗi làm cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Do đó các bên đều gánh chịu hậu quả pháp lý khi có thiệt hại thực tế xảy ra. Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần đầu tư và thẩm định giá Hội Nhập ngày 19/3/2022, khu B bà P nhận chuyển nhượng có giá trị là 771.049.144 đồng. Giá trị này thấp hơn so với giá trị đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng nên không có thiệt hại xảy ra. Mặt khác khi chuyển nhượng rõ ràng bên mua biết đất lúa nhưng lại thỏa thuận chuyển nhượng theo giá đất thổ thì phải chịu hậu quả của việc thỏa thuận. Đồng thời số tiền 850.000.000đ các bên xác định đây là số tiền chuyển nhượng không phải tiền vay. Pháp luật không

quy định được tính lãi trong trường hợp hợp đồng vô hiệu do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn. Tuy nhiên tại phiên tòa bị đơn tự nguyện bồi thường số tiền 139.500.000đ nên ghi nhận.

[4]. Xét yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị H:

Xét thấy bà H khởi kiện cung cấp giấy mượn tiền ghi ngày 23/6/2020. Theo đó bà H cho ông T bà T vay số tiền 1.725.000.000đ. Thỏa thuận trả dần như sau: lần 1 trả 45.000.000đ vào ngày 22/7/2020; lần 2 trả 45.000.000đ vào ngày 22/8/2020; lần 3 trả 45.000.000đ vào ngày 22/9/2020; lần 4 trả 45.000.000đ vào ngày 22/10/2020; lần 5 trả 1.545.000.000đ vào ngày 22/11/2020. Lãi thỏa thuận 3%/tháng. Để đảm bảo cho khoản vay, ông T và bà T thế chấp diện tích 300m² thuộc QSDĐ thửa 930 bằng hình thức ký kết hợp đồng ủy quyền. Đến hạn trả ông T bà T chỉ trả cho bà H tổng số tiền 225.000.000đ cụ thể: ngày 04/9/2020 trả 40.000.000đ; ngày 27/9/2020 trả 45.000.000đ; ngày 28/10/2020 trả 45.000.000đ; ngày 09/12/2020 trả 45.000.000đ; ngày 29/12/2020 trả 45.000.000đ, số tiền còn lại là 1.500.000.000đ ông T bà T không trả là vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Do đó bà H khởi kiện yêu cầu ông T bà T trả nợ gốc và lãi theo lãi suất 0.83% tháng từ ngày 29/12/2020 tới ngày xét xử là có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa bị đơn thống nhất trả gốc cho bà H số tiền 1.500.000.000đ và tiền lãi theo yêu cầu của bà H nên ghi nhận. Tiền lãi được tính như sau: 1.500.000.000đ X 0.83% X 20 tháng 28 ngày = 260.620.000đ.

Về giấy chứng nhận QSDĐ thửa 930: Để đảm bảo cho khoản vay ông T bà T đã thế chấp cho bà H 01 giấy chứng nhận QSDĐ thửa 930. Tuy nhiên các bên không làm thủ tục đăng ký thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên không có giá trị pháp lý. Tại phiên tòa đại diện bà H tự nguyện hoàn trả bản chính giấy chứng nhận QSDĐ thửa 930 cho ông T bà T nên ghi nhận.

Đối với hợp đồng ủy quyền ngày 12/3/2020, các bên không yêu cầu giải quyết nên HĐXX không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[5] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa là có căn cứ nên chấp nhận.

[6] *Về lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ*: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chỉ được chấp nhận một phần; yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận toàn bộ; Tại phiên tòa đại diện bị đơn tự nguyện chịu 50% chi phí tố tụng nên ghi nhận do đó nguyên đơn và bị đơn mỗi người chịu một nửa. Nguyên đơn đã tạm ứng 21.300.000đ nên ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thùy U, bà Nguyễn Thị Thanh T phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà P số tiền 10.650.000đ.

[7] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Nguyên đơn bà P phải chịu án phí dân sự đối với yêu cầu không được chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải hoàn

trả cho nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; người liên quan không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các điều: 35, 39, 147, 228, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các điều: 116, 117, 122, 123, 131, 132, 463, 466, 468, 470 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 5 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

1. Chấp một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P đối với bị đơn ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thùy U, bà Nguyễn Thị Thanh T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và đòi tài sản.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P đối với bị đơn ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thùy U, bà Nguyễn Thị Thanh T về yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 268.514.000đ.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Trọng T đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị P về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

Ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự:

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác lập giữa bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thùy U, bà Nguyễn Thị Thanh T đối với thửa đất số 930, diện tích 336,5m², loại đất LUA, tờ bản đồ số 03, tọa lạc ấp 7, xã T, huyện T, tỉnh Long An do Văn phòng công chứng thực Thủ Thừa chứng ngày 21/12/2017 vô hiệu.

Tuyên bố phụ lục hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được xác lập giữa bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thùy U, bà Nguyễn Thị Thanh T do Văn phòng công chứng T chứng ngày 22/12/2017 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thùy U, bà Nguyễn Thị Thanh T liên đới hoàn trả cho bà Nguyễn Thị P tổng số tiền 910.500.000đ. Bao gồm 850.000.000đ tiền chuyển nhượng, 30.500.000đ tiền đồ đất và 30.000.000đ tiền môi giới.

Ghi nhận ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thùy U, bà Nguyễn Thị Thanh T liên đới bồi thường cho bà Nguyễn Thị P số tiền 139.500.000đ.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị H đối với ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thị Thanh T, về tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

Buộc ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thị Thanh T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Phạm Thị H số tiền 1.760.620.000đ trong đó tiền vốn vay là 1.500.000.000đ và tiền lãi là 260.620.000đ.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Phạm Thị H hoàn trả bản chính giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất số 930 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp 7 xã Nhị Thành huyện Thủ Thừa tỉnh Long An cho ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thùy U, bà Nguyễn Thị Thanh T.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong thì hàng tháng, người thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

6. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

7. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản: Ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thùy U, bà Nguyễn Thị Thanh T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị P số tiền 10.650.000đ.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị P phải chịu 600.000đ án phí không giá ngạch về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp phụ lục hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và 13.425.700đ phần bồi thường không được chấp nhận. Khấu trừ 300.000đ tạm ứng án đã nộp theo biên lai thu số 0004932 ngày 17/01/2020; 300.000đ tạm ứng án phí nộp theo biên lai thu số 0002600 ngày 11/8/2022 và 25.478.000đ theo biên lai thu số 0002581 ngày 26/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa sang án phí. Hoàn trả cho bà P số tiền 12.052.300đ. Ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thùy U, bà Nguyễn Thị Thanh T phải chịu 39.315.000đ trên số tiền phải trả cho bà P. Khấu trừ số tiền 600.000đ tạm ứng án phí ông T nộp theo biên lai thu số 0007650 ngày 24/12/2020; biên lai thu số 0002575 ngày 21/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa sang án phí. Ông T, bà T, bà U còn phải liên đới nộp thêm 38.715.000đ. Ông Nguyễn Trọng T, bà Nguyễn Thị Thanh T liên đới chịu 64.818.600đ trên số tiền trả cho bà H. Hoàn trả cho bà Phạm Thị H 31.862.000đ

tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002580 ngày 26/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủ Thừa.

9. Án này xử sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 26/9/2022). Đương sự vắng mặt thì được kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

10. 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Thủ Thừa;
- THADS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

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

Trần Thị Hương