

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ VĨNH CHÂU  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 87/2022/DS-ST

Ngày: 20 – 9 – 2022

*“V/v Tranh chấp hợp  
đồng tín dụng – Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ VĨNH CHÂU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Hiếu.*

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Triệu Khánh Long.

2. Ông Thái Trung Nghĩa.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình Hưng, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu tham gia phiên Tòa:**  
Bà Phạm Thị Diệp – Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 14/2019/TLST-KDTM ngày 24 tháng 7 năm 2019, về việc: “Tranh chấp hợp đồng tín dụng – Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 83/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 67/2022/QĐST-DS ngày 24 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

*\* Nguyên đơn:* Ngân hàng N.

Địa chỉ: Số 02 L, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Trần Thanh H – Giám đốc Ngân hàng N – Chi nhánh Vĩnh Châu (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 45C đường Nguyễn Huệ, Khóm 1, Phường 1, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

\* *Bị đơn*: Ông Trần Văn Th, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 191C đường Ph, Khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

\* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập*: Bà Lý Ngọc Tr, sinh năm 1972 (Có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 65 lộ 935, Khóm S, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Lý Ngọc Tr*: Anh Nguyễn Tiến Th, sinh năm 1996 (có mặt).

Địa chỉ: Số nhà 180 đường 30/4, Khóm B, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

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

1. Bà Ông Thị H (Ông Thị H), sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số nhà 191C đường Ph, Khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

2. Ông Lưu Tô H, sinh năm 1947 (Vắng mặt).

3. Bà Trịnh Thị T, sinh năm 1955 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà 426 đường Ng, Khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

4. Bà Quách Thị Ngh (vắng mặt).

Địa chỉ: khóm S, Phường B, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

5. Ông Thạch H, sinh năm 1960 (vắng mặt).

6. Bà Trần Thị Nh (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà 338 khóm S, Phường B, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Trong đơn khởi kiện ngày 05/7/2019 của nguyên đơn và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện do nguyên đơn ủy quyền ông Trần Thanh H trình bày: Ngày 12/10/2017, Ngân hàng N – Chi nhánh thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng (Viết tắt là Ngân hàng) và ông Trần Văn Th đã ký kết Hợp đồng tín dụng số*

7606LAV201500963/HĐTD. Theo Hợp đồng, Ngân hàng cho ông Th vay số tiền 1.400.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng); mục đích vay kinh doanh; lãi suất 09%/năm; thời hạn vay 12 tháng, phương thức trả nợ: trả lãi hàng tháng, nợ gốc trả 01 lần khi đến hạn.

Để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ trả nợ vay, ông Trần Văn Th và bà Ông Thị H đã cùng ký kết với Ngân hàng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 149/P2/013/2015/HĐTC ngày 09/6/2016 và hợp đồng thế chấp 149/P2/009/2015/HĐTC ngày 26/11/2015 để thế chấp:

1. Quyền sử dụng 2.160m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 1164 tờ bản đồ số 05; tọa lạc tại khóm C, Phường B, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 241198 được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp cho ông Th và bà H ngày 16/7/2007.

2. Quyền sử dụng 3.754,8m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 934 tờ bản đồ số 01; tọa lạc tại khóm S, Phường B, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 197221 được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp cho hộ ông Th và bà H ngày 10/10/2008.

3. Quyền sử dụng 109,8m<sup>2</sup> đất thuộc thửa 98 tờ bản đồ số 71; tọa lạc tại khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 406157 được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp cho ông Th và bà H ngày 29/7/2015.

Ngoài ra, để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ đối với khoản vay nêu trên của ông Th, ông Lưu Tô H và bà Trịnh Thị T ký với Ngân hàng hợp đồng thế chấp số 149/P2/030/2016/HĐTC ngày 04/10/2016 để thế chấp 302,6m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa 98 tờ bản đồ số 71; tọa lạc tại khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 154977 được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp cho ông Lưu Tô H và bà Trịnh Thị T ngày 04/8/2014.

Thực hiện Hợp đồng, Ngân hàng đã giải ngân và ông Th đã nhận đủ số tiền nêu trên. Ông Th chỉ thanh toán được 14.700.000đồng tiền lãi và đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Tính đến ngày 21/5/2020, ông Th còn nợ Ngân hàng tiền nợ gốc là 1.400.000.000đ (một tỷ bốn trăm triệu đồng), tiền lãi là 421.925.000đ (bốn trăm hai mươi một triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Ngày 14/7/2020, ông Trần Văn Th có trả cho Ngân hàng được 810.000.000đ (tám trăm mười triệu đồng) tiền vốn vay và Ngân hàng đã giải chấp một phần tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất là 302,6m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa 98 tờ bản đồ số 71; tọa lạc tại khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 154977 được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp cho ông Lưu Tô H và bà Trịnh Thị T ngày 04/8/2014.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Thanh H là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện với ông Trần Văn Th.

*Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập bà Lý Ngọc Tr là anh Nguyễn Tiến Th trình bày:* Vào năm 2018, ông Trần Văn Th và bà Ông Thị H có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Tr một phần đất tọa lạc tại khóm S, Phường B, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Ngày 17/6/2018 bà Tr đã giao cho ông Th đủ tiền chuyển nhượng đất là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) và đến ngày 18/6/2018, bà Tr cùng vợ chồng ông Th – bà H thỏa thuận ký Tờ thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Tr quyền sử dụng đất diện tích là 560m<sup>2</sup> (ngang 17m dài 30m) thuộc thửa 934 tờ bản đồ số 01; tọa lạc tại khóm S, Phường B, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Tờ thỏa thuận chuyển nhượng có xác nhận của Ủy ban nhân dân Phường A, thị xã Vĩnh Châu. Khi bà Tr giao tiền, ông Th có viết Biên nhận và hứa đến ngày 25/6/2018 sẽ tách quyền sử dụng đất cho bà Tr đồng thời cam kết nếu ai không thực hiện đúng nghĩa vụ thì sẽ đền gấp đôi số tiền ông Th nhận. Tuy nhiên, đã quá thời hạn thỏa thuận, ông Th vẫn không làm thủ tục cắt chuyển quyền sử dụng đất cho bà Tr, cũng chưa giao đất cho bà Tr như thỏa thuận mua bán.

Nay, bà Tr yêu cầu tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tr và ông Th – bà H là vô hiệu và buộc vợ chồng ông Th – bà H trả cho bà Tr số tiền đã nhận là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Đối với chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản, anh Th yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu độc lập bà Lý Ngọc Tr trình bày:* Bà Tr thống nhất với lời trình bày của anh Th và không bổ sung gì thêm.

*Đối với bị đơn ông Trần Văn Th vắng mặt tại phiên tòa, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông Th trình bày tại biên bản hòa giải ngày 21/5/2020 như sau:*

1. Đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N thì ông Th thống nhất lời trình

bày của người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng là có vay của Ngân hàng 1.400.000.000đ (một tỷ bốn trăm triệu đồng) và lãi đến ngày 21/5/2020, là 421.925.000đ (bốn trăm hai mươi một triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng) trong đó lãi trong hạn là 318.850.000đ (ba trăm mười tám triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng), lãi quá hạn là 103.075.000đ (một trăm lẻ ba triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng). Ông Th xin Ngân hàng gia hạn cho ông tạm thời trả lãi sau đó sẽ thanh toán vốn trong vòng 8 tháng kể từ ngày hòa giải.

2. Đối với yêu cầu độc lập của bà Lý Ngọc Tr, ông Th thừa nhận vào năm 2018, ông Th có bán cho bà Lý Ngọc Tr một phần đất diện tích 560m<sup>2</sup> (ngang 17m dài 30m) thuộc thửa 934 tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khóm S, Phường B, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Ông Th có nhận của bà Tr 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng), số tiền này vẫn chưa đủ số tiền mà hai bên thỏa thuận. Ông Th thừa nhận phần đất này là phần đất ông Th đã thế chấp cho Ngân hàng, chờ ông trả tiền cho Ngân hàng rồi về sẽ làm thủ tục sang tên cho bà Tr.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Tô H và bà Trịnh Thị T có đơn xin xét xử vắng mặt, trong quá trình giải quyết vụ án và tại đơn xin vắng mặt có trình bày:* Trước đây, vào năm 2016, vợ chồng ông H – bà T có cho ông Trần Văn Th mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng ông H – bà T tại phần đất có diện tích 302,6m<sup>2</sup>, thuộc thửa 98 tờ bản đồ số 71; tọa lạc tại khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng để bảo đảm cho khoản vay của ông Th tại Ngân hàng N.

Tuy nhiên, vào 14/7/2020, ông Trần Văn Th đã vay tiền của Ông Văn Q và Lưu Huệ Tr trả cho Ngân hàng một phần nợ, do đó, ông Th đã được Ngân hàng giải chấp một phần tài sản bảo đảm là Quyền sử dụng đất đối với diện tích đất là 302,6m<sup>2</sup> đất, thuộc thửa 98 tờ bản đồ số 71; tọa lạc tại khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 154977 được Ủy ban nhân dân thị xã Vĩnh Châu cấp cho ông Lưu Tô H và bà Trịnh Thị T ngày 04/8/2014 và ông Th đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho vợ chồng ông H – bà T.

Hiện nay, ông H – bà T thấy không còn liên quan đến vụ án nữa, hơn nữa lớn tuổi, đi lại khó khăn khi Tòa án mời tham gia tố tụng ông H – bà T không tham gia được. Do đó, ông H – bà T có đơn xin giải quyết vắng mặt tại các phiên tòa xét xử sơ

thẩm của vụ án đối với vụ án này.

- *Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Thạch H vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông H có trình bày:* Khoảng 10 năm trước, do thiếu tiền nên ông H có bán cho ông Trần Văn Th một phần đất, lúc bán có đo đạc, cắm ranh và làm thủ tục tách thửa xong. Việc ông Th thế chấp vay Ngân hàng, ông H không có ý kiến gì.

- *Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Ông Thị H, bà Quách Thị Ngh và bà Trần Thị Nh:* Dù được tổng đạt hợp lệ Thông báo về việc thụ lý vụ án, tại Thông báo thể hiện đầy đủ những tình tiết, sự kiện, tài liệu, yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N nhưng không ai phản đối, không ai có văn bản trình bày ý kiến và nguyện vọng của mình. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án có tiến hành triệu tập các đương sự và những người nêu trên cũng vắng mặt không có lý do trong các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tòa án đã thông báo kết quả phiên họp trên cho các đương sự được biết và đưa vụ án ra xét xử. Phiên tòa ngày 24/8/2022, vẫn vắng mặt và không giao nộp tài liệu, chứng cứ gì nên Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên tòa, tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Chứng cứ Tòa án thu thập được là: Các Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ đối với các phần đất tranh chấp.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa nêu quan điểm: Qua thực hiện chức năng kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, chứng cứ được thu thập đầy đủ đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho các đương sự. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Tô H, bà Trịnh Thị T đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật, riêng bị đơn ông Trần Văn Th và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ông Thị H, bà Quách Thị Ngh, ông Thạch H và bà Trần Thị Nh không thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng, trong suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng ông Trần Văn Th, bà Ông Thị H, bà Quách Thị Ng, ông Thạch H và bà Trần Thị Nh vẫn vắng mặt nên đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các ông, bà nêu trên theo quy định của pháp luật. Về quan hệ pháp luật tranh

chấp: Hội đồng xét xử đã xác định đúng quan hệ tranh chấp. Về nội dung giải quyết vụ án:

Đối với tranh chấp hợp đồng tín dụng: Do Ngân hàng rút toàn bộ đơn yêu cầu khởi kiện nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng.

Đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Lý Ngọc Tr, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Th – bà H với bà Tr là vô hiệu. Buộc ông Trần Văn Th và bà Ông Thị H phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà Lý Ngọc Tr 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Quyết định về nghĩa vụ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí đối với đương sự theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Bị đơn Trần Văn Th cư trú tại Khóm A, Phường A, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Vĩnh Châu theo quy định tại khoản 1 Điều 5, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đến ngày 27/10/2020, trong quá trình thu thập chứng cứ, xác định mục đích vay vốn của ông Trần Văn Th là tiêu dùng, không có mục đích lợi nhuận. Do đó, Tòa án xác định lại loại việc là tranh chấp hợp đồng tín dụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Trần Văn Th và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ông Thị H, bà Quách Thị Ngh, ông Thạch H và bà Trần Thị Nh đã được triệu tập hợp lệ hai lần tham gia phiên tòa, đều vắng mặt không có lý do nên phải chịu hậu quả pháp lý về việc vắng mặt của mình. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vụ án vắng mặt bị đơn Trần Văn Th và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Tô H, bà Trịnh Thị T, bà Ông Thị H, bà Quách Thị Ngh, ông Thạch H và bà Trần Thị Nh.

[2] Về nội dung giải quyết:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Thanh H rút toàn bộ đơn khởi kiện. Xét, việc

rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với ông Trần Văn Th. Hội đồng xét xử quyết định: Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” giữa nguyên đơn Ngân hàng N với bị đơn ông Trần Văn Th.

Chí phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) Ngân hàng N phải chịu. Ngân hàng N đã nộp xong.

Ngân hàng N không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lý Ngọc Tr yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tr với vợ chồng ông Th – bà H là vô hiệu và buộc vợ chồng ông Th - bà H phải trả cho bà Tr số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà Tr thống nhất phần đất tranh chấp có diện tích theo phiên xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 12/6/2020, cụ thể là phần đất có diện tích là 460,2m<sup>2</sup> tại thửa 667 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại khóm S, Phường B, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng, giấy chứng nhận do ông Th và bà H đứng tên, có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 667 có số đo 17,12m.
- Hướng Tây giáp lộ đal có số đo 17m.
- Hướng Nam giáp thửa 667 có số đo 30m.
- Hướng Bắc giáp thửa 667 có số đo 30m.

Trên phần đất không có tài sản nào, đất đang bỏ hoang.

[2.2.1] Xét yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lý Ngọc Tr về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tr với vợ chồng ông Th – bà H vô hiệu.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Lý Ngọc Tr, các tài liệu, chứng cứ kèm theo và lời thừa nhận của ông Th, Hội đồng xét xử xét thấy bà Tr và vợ chồng ông Th – bà H có xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 18/6/2018, có xác nhận của chính quyền địa phương. Tại thời điểm chuyển nhượng những người tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hợp đồng được xác lập trên



cơ sở tự nguyện của các bên.

Tuy nhiên, thời điểm chuyển nhượng các bên không tiến hành đo đạc, cắm ranh và giao đất. Đồng thời phần đất của vợ chồng ông Th – bà H tại thời điểm chuyển nhượng đã thế chấp cho Ngân hàng. Việc chuyển nhượng giữa vợ chồng ông Th – bà H với bà Tr là vi phạm theo quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015 trừ trường hợp được quy định tại khoản 4, khoản 5 Điều 321 của Bộ luật này. Như vậy, trong trường hợp này nếu Ngân hàng không đồng ý thì ông Th không được chuyển nhượng cho người khác. Đồng thời, thực tế, phần đất này, kể từ khi nhận chuyển nhượng, hai bên chỉ thỏa thuận trên giấy tờ, chưa đo đạc và giao đất cụ thể, bà Tr chưa khai thác sử dụng. Ngoài ra, bà Tr trình bày là ông Th có dẫn bà Tr xuống phần đất chuyển nhượng và chỉ đất cho bà nhưng không có đo đạc, phần đất hai bên nhận thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích 560m<sup>2</sup> (ngang 17m dài 30m) thuộc thửa 934 tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại khóm S, Phường B, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng. Tuy nhiên, tại phiên xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án thì phần đất bà Tr nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Th – bà H có diện tích là 460,2m<sup>2</sup> tại thửa 667 tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại khóm S, Phường B, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; giấy chứng nhận do ông Th và bà H đứng tên, có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 667 có số đo 17,12m.
- Hướng Tây giáp lộ đal có số đo 17m.
- Hướng Nam giáp thửa 667 có số đo 30m.
- Hướng Bắc giáp thửa 667 có số đo 30m.

Do đó, bà Tr yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/6/2018 giữa bà và vợ chồng ông Th – bà H là có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013, Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập ngày 18/6/2018 giữa bà Tr với vợ chồng ông Th – bà H đối với diện tích đất theo xem xét, thẩm định tại chỗ như đã nêu trên là vô hiệu.

[2.2.2] Đối với yêu cầu của bà Tr buộc vợ chồng ông Th – bà H phải trả cho bà Tr số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng). Bà Tr có cung cấp cho Tòa án giấy biên nhận đề ngày 17/6/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Th thừa nhận có nhận của bà Tr số tiền chuyển nhượng đất là 200.000.000đ (hai trăm triệu

đồng). Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, yêu cầu của bà Tr là có căn cứ chấp nhận, vợ chồng ông Th – bà H phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Lý Ngọc Tr số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bà Tr có đơn yêu cầu thi hành án, vợ chồng ông Th – bà H phải liên đới trả lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

[2.2.3] Bà Lý Ngọc Tr chưa nhận đất theo thỏa thuận chuyển nhượng nên không xem xét, giải quyết.

[2.3] Đối với yêu cầu của ông Th về việc khi nào ông Th trả nợ cho Ngân hàng xong, lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng về sẽ chuyển nhượng cho bà Tr. Hội đồng xét xử xét thấy, Do bà Tr không đồng ý nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông Th.

[3] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Yêu cầu của bà Tr được chấp nhận, vợ chồng ông Th – bà H phải liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.307.600đ (bốn triệu ba trăm lẻ bảy nghìn sáu trăm đồng). Do bà Tr đã nộp tạm ứng nên vợ chồng ông Th – bà H phải liên đới trả lại cho bà Tr số tiền nêu trên là 4.307.600đ (bốn triệu ba trăm lẻ bảy nghìn sáu trăm đồng).

[4] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu của bà Tr được chấp nhận, vợ chồng ông Th – bà H phải liên đới chịu toàn bộ án phí có giá ngạch tương ứng với nghĩa vụ thanh toán quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa XIV. Tuy nhiên, do bà Ông Thị H là người cao tuổi, có đơn xin miễn tiền án phí nên thuộc trường hợp miễn án phí được quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa XIV. Riêng ông Trần Văn Th là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn tiền án phí nên phải chịu án phí theo quy định.

[5] Toàn bộ quan điểm, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Vĩnh Châu là có căn cứ pháp lý và cơ sở thực tiễn như đã nhận định ở trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đã nêu.

***Vì các lẽ trên;***

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 219, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 và khoản 3 Điều 228, Điều 235 khoản 2 Điều 244 và khoản 2 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 131, Điều 320 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 4 Điều 12, Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào điểm b khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa XIV.

**Tuyên xử:**

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ngân hàng N với bị đơn ông Trần Văn Th về việc “Tranh chấp hợp đồng tín dụng”.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lý Ngọc Tr đối với bị đơn ông Trần Văn Th và bà Ông Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/6/2018 giữa bà Lý Ngọc Tr và vợ chồng ông Trần Văn Th – bà Ông Thị H đối với phần đất có diện tích là 560m<sup>2</sup> thuộc thửa 934 tờ bản đồ số 01; tọa lạc tại khóm S, Phường B, thị xã Vĩnh Châu, tỉnh Sóc Trăng; là vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn Th và bà Ông Thị H (Ông Thị H) có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Lý Ngọc Tr số tiền nhận chuyển nhượng là 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bà Tr có đơn yêu cầu thi hành án, vợ chồng ông Th – bà H phải liên đới trả lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 900.000đ (chín trăm nghìn đồng) Ngân hàng N phải chịu. Ngân hàng N đã nộp xong.

- Yêu cầu của bà Lý Ngọc Tr được chấp nhận, vợ chồng ông Trần Văn Th – bà Ông Thị H phải liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 4.307.600đ (bốn triệu ba trăm lẻ bảy nghìn sáu trăm đồng). Do bà Tr đã nộp tạm ứng nên vợ chồng ông Trần Văn Th – bà Ông Thị H phải liên đới trả lại cho bà Tr số tiền nêu trên là 4.307.600đ (bốn triệu ba trăm lẻ bảy nghìn sáu trăm đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn Th và bà Ông Thị H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 10.000.000đ (mười triệu đồng), tổng cộng là 10.300.000đ (mười triệu ba trăm nghìn đồng); theo đó ông Trần Văn Th và bà Ông Thị H mỗi người phải chịu là 5.150.000đ (năm triệu một trăm năm mươi nghìn đồng). Tuy nhiên, bà H là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí sơ thẩm nên không phải nộp án phí; riêng ông Th là người cao tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí nên ông Th phải nộp tiền án phí sơ thẩm là 5.150.000đ (năm triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

- Ngân hàng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.801.000đ (ba mươi triệu tám trăm lẻ một nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0008003 ngày 18/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu.

- Bà Lý Ngọc Tr không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà Tr số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đ (năm triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000749 ngày 02/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Châu.

5. Các đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án; Riêng những người vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết hợp lệ, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014.

Nơi nhận:

- VKSND thị xã Vĩnh Châu;
- Chi cục THADS thị xã Vĩnh Châu;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh ST;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**VÕ THỊ HIẾU**