

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CÀ MAU  
TỈNH CÀ MAU**

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

Bản án số: 136/2021/DS-ST  
Ngày 24 - 6 - 2021  
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất

**NHA DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHA DA THÀNH PHỐ CÀ MAU, TỈNH CÀ MAU**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Hân

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Hà Trọng Tâm

Bà Trương Ánh Hoa

**- Thư ký phiên toà:** Bà Tô Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau tham gia phiên toà:**  
Bà Trương Ngọc Kiển – Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 6 năm 2021 tại Tòa án nhân dân thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 283/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 405/2021/QĐXXST- DS ngày 24 tháng 5 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hồ Tuyết T, sinh năm 1969. Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Trí Th, sinh năm 1995. Địa chỉ: Ấp Ba, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau; (có mặt)

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

1/ Ông Lê Thành X, sinh năm 1965. Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (có mặt)

2/ Anh Lê Hồ Thành Đ, sinh năm 2000. Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau; (vắng mặt)

3/ Bà Lê Thị N; Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau; (vắng mặt)

4/ Ông Võ Việt A; Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau; (vắng mặt)

5/ Bà Trần Thị D; Địa chỉ: Ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau; (vắng mặt)

6/ Ngân hàng thương mại cổ phần K;

Địa chỉ trụ sở chính: phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ liên hệ: Ngân hàng thương mại cổ phần K - chi nhánh Cà Mau, số I, đường P, phường Y, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuấn A1 – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Mạch Quốc P, chức vụ Giám đốc Ngân hàng thương mại cổ phần K - Chi nhánh Cà Mau. (có mặt)

7/ Văn phòng công chứng M; Địa chỉ: Số N, đường NT, phường H, thành phố C, tỉnh Cà Mau. (vắng mặt)

### **NỘI D VỤ ÁN:**

Bà Hồ Tuyết T trình bày tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và bổ sung tại phiên tòa như sau:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp vào năm 1998, mẹ chồng bà là bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1936 tặng cho vợ chồng bà phần đất, có diện tích 504m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm khác, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, thành phố C, việc tặng cho không có văn bản, vợ chồng bà đã cất nhà trên phần đất này và sinh sống ổn định cho đến nay. Vào năm 2013, bà H lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà phần đất nêu trên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Lê Thành X. Tuy nhiên bà xác định phần đất này là tài sản chung của vợ chồng bà. Trên đất hiện nay có 01 căn nhà cấp 4 do vợ chồng bà xây dựng năm 2012 và 05 căn phòng trọ, hiện tại chỉ còn bà Trần Thị D, bà Lê Thị N và ông Võ Việt A đang thuê phòng ở.

Vào ngày 11/6/2019, giữa ông X và anh Th ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng toàn bộ phần đất diện tích 504m<sup>2</sup> nêu trên cho anh Th, giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng được ký kết tại Văn phòng công chứng M, thành phố C. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X và anh Th thì bà hoàn toàn không biết, bà không nhận và sử dụng tiền chuyển nhượng, bà xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông X và anh Th là không hợp pháp. Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, bà và ông X cùng có nghĩa vụ thanh toán cho anh Th số tiền đã nhận 800.000.000 đồng và 150.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại. Đối với yêu cầu xử lý tài sản thế chấp của ngân hàng, bà không đồng ý.

Anh Nguyễn Trí Th trình bày tại đơn yêu cầu phản tố, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa như sau:

Vào ngày 11/6/2019, giữa ông X và anh ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 4780, quyền 03/TP/CC-SCC-HĐGD, để chuyển nhượng phần

đất diện tích 504m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lê Thành X đứng tên, giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng được ký kết tại Văn phòng công chứng M, thành phố C. Hợp đồng được ký kết hợp pháp, anh đã giao đủ số tiền 800.000.000 đồng cho ông X trực tiếp nhận, có các biên nhận nhận tiền ngày 06 và ngày 10 tháng 7 năm 2019. Sau khi nhận chuyển nhượng anh đã làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng, anh không biết rõ nguồn gốc phần đất, cũng không biết có phải là tài sản chung của vợ chồng ông X và bà T không, anh chỉ biết giấy chứng nhận đứng tên ông X nên ông X có quyền chuyển nhượng. Sau khi chuyển nhượng đến nay ông X chưa giao nhà và đất cho anh. Việc ông X cho rằng ông chỉ vay tiền của anh 800.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giả tạo, nhằm mục đích thế chấp để đảm bảo khoản vay, thực tế không có việc chuyển nhượng và có thanh toán lãi cho anh 140.000.000 đồng là không đúng, anh không cho ông X vay tiền, cũng không nhận khoản tiền lãi nào do ông X trả.

Vào ngày 14/4/2020, anh vay tiền tại Ngân hàng TMCP K số tiền 450.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm, đến hạn thanh toán ngày 15/4/2021, lãi suất vay 11,3%/năm, lãi trả hàng tháng, gốc trả cuối kỳ. Khi vay có thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 504m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, thành phố C, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 746321 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 04/10/2013, cập nhật thay đổi cuối cùng ngày 26/3/2020 do anh đứng tên, tại hợp đồng thế chấp số 438/20/HĐTC-BDS/200-8861 ngày 14/4/2020 để đảm bảo thanh toán. Quá trình vay, anh đã đóng lãi đầy đủ cho Ngân hàng đến tháng 02/2021 thì ngưng. Tính đến ngày 24/6/2021, còn nợ gốc 450.000.000 đồng và nợ lãi trong hạn 4.242.329 đồng, phạt lãi 81.522 đồng, lãi quá hạn 14.574.452 đồng. Tổng cộng 468.889.303 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, anh không đồng ý yêu cầu của bà T và ông X, anh yêu cầu phản tố, yêu ông Lê Thành X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao diện tích 504m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, thành phố C cho anh. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu hoặc hủy hợp đồng thì anh yêu cầu ông X trả cho anh số tiền đã nhận 800.000.000 đồng, tiền lãi 20%/năm từ khi nhận tiền đến thời điểm xét xử, yêu cầu bồi thường thiệt hại 200.000.000 đồng. Tại phiên tòa, anh xác định anh đồng ý yêu cầu của bà T và ông X, anh yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, anh đồng ý nhận lại số tiền chuyển nhượng 800.000.000 đồng và 150.000.000 đồng tiền bồi thường, không yêu cầu gì thêm.

Đối với nợ Ngân hàng anh đồng ý thanh toán cho Ngân hàng nợ gốc 450.000.000 đồng và nợ lãi trong hạn 4.242.329 đồng, anh yêu cầu ngân hàng xem xét bỏ khoản lãi quá hạn và phạt lãi, vì lý do dẫn đến quá hạn là khách quan, do tài sản thế chấp đang tranh chấp. Đối với tài sản thế chấp, anh đồng ý xử lý theo quy định pháp luật.

Ông Lê Thành X trình bày tại đơn yêu cầu phản tố, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa như sau:

Ông thống nhất với trình bày của bà T về nguồn gốc phần đất tranh chấp và việc tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H với vợ chồng ông, về quá trình sử dụng đất và hiện trạng phần đất. Vào ngày 11/6/2019, ông vay của anh Th 800.000.000 đồng, lãi suất thỏa Tận 2,5%/tháng, để đảm bảo thanh toán nợ giữa ông và anh Th thỏa thuận thế chấp quyền sử dụng đất tại phần đất nêu trên nhưng sau đó anh Th đưa cho ông ký vào hợp đồng chuyển nhượng, ông thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Th, tại các biên nhận ngày 06 và ngày 10 tháng 7 năm 2019 đúng là chữ ký của ông Tuy nhiên ông xác định việc ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ là giả tạo, nhằm mục đích đảm bảo cho khoản vay, không phải chuyển nhượng thực tế. Sau khi vay ông đã đóng lãi cho anh Th tổng cộng 140.000.000 đồng, việc giao nhận tiền lãi không có biên nhận, có anh Nguyễn Văn B biết sự việc vì anh Bền có đóng lãi dùm ông 4 tháng là 80.000.000 đồng, ngoài ra ông có trả lãi cho anh Th 03 lần 60.000.000 đồng. Vì không có việc chuyển nhượng thực tế nên đến nay nhà và đất vợ chồng ông vẫn quản lý sử dụng, chưa giao cho anh Th. Ngoài ra ông xác định tài sản trên là tài sản chung của vợ chồng ông, việc chuyển nhượng này bà T hoàn toàn không biết và không sử dụng tiền chuyển nhượng, ông sử dụng tiền vào mục đích riêng. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, ông có phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và anh Th vô hiệu, ông và bà T cùng có nghĩa vụ trả cho anh Th 800.000.000 đồng và 150.000.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại.

Tại đơn yêu cầu độc lập, ông Mạch Quốc P đại diện Ngân hàng K trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và được bổ sung tại phiên tòa như sau:

Vào ngày 14/4/2020, anh Th ký hợp đồng tín dụng số 438/HĐTD/2000-8861, vay tiền tại Ngân hàng TMCP K số tiền 450.000.000 đồng, thời hạn vay 01 năm, đến hạn thanh toán ngày 15/4/2021, lãi suất vay 11,3%/năm, lãi suất quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay, lãi suất chậm trả 10%/năm, lãi trả hàng tháng, gốc trả cuối kỳ. Tài sản thế chấp dùng để đảm bảo cho hợp đồng tín dụng nêu trên là quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, thành phố C, diện tích 504m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 16, được ký kết tại hợp đồng thế chấp số 438/20/HĐTC-BDS/200-8861 ngày 14/4/2020, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 746321 do Ủy ban nhân dân thành phố C cấp ngày 04/10/2013, cập nhật thay đổi cuối cùng ngày 26/3/2020 do anh Nguyễn Trí Th đứng tên. Quá trình vay, anh Th đã đóng lãi đầy đủ cho Ngân hàng đến tháng 02/2021 thì ngưng. Tính đến ngày 24/6/2021, còn nợ gốc 450.000.000 đồng, lãi trong hạn 4.242.329 đồng, lãi quá hạn 14.574.452 đồng, phạt lãi 81.522 đồng. Ngân hàng yêu cầu anh Th thanh toán nợ gốc và lãi quá hạn, còn phạt lãi 81.522 đồng ngân hàng không yêu cầu anh Th thanh toán.

Trường hợp anh Th không thanh toán nợ cho Ngân hàng thì Ngân hàng yêu cầu cơ quan Thi hành án tiến hành kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Đại diện Văn phòng công chứng M ông Nguyễn Thanh T1 trình bày:

Văn phòng công chứng M xác định việc ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4780, quyển 03/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 11/6/2019 là đúng quy định pháp luật, vì tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ

7463321 do Ủy ban nhân dân thành phố Cà Mau, cấp ngày 07/10/2013 do ông Lê Thành X đứng tên, thời điểm chuyển nhượng phần đất không có tranh chấp, không bị ngăn chặn chuyển quyền sử dụng. Văn phòng công chứng M không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xin vắng mặt tại các phiên tòa xét xử vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, anh Lê Hồ Thành Đ, bà Trần Thị D, bà Lê Thị N, ông Võ Việt A đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo cho các đương sự đến Tòa án để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, được tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa và Giấy triệu tập để tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng các đương sự vẫn vắng mặt không rõ lý do, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cà Mau phát biểu ý kiến như sau: Về việc chấp hành pháp luật trong tố tụng dân sự: Từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng về quyền và nghĩa vụ được quy định trong pháp luật trong tố tụng dân sự. Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, buộc ông X và bà T cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Th 800.000.000 đồng tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại 150.000.000 đồng; Buộc anh Th thanh toán cho Ngân hàng K 468.807.781 đồng; Án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải nộp theo quy định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự được xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Anh Lê Hồ Thành Đ, bà Trần Thị D, bà Lê Thị N, ông Võ Việt A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do, Văn phòng công chứng M yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

Đối với ông Nguyễn Văn Toàn có yêu cầu hỗ trợ 10.000.000 đồng. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án ông Toàn không nộp đơn yêu cầu. Mặt khác, hiện nay ông Toàn, bà Muội không còn sinh sống tại phần đất tranh chấp. Căn cứ khoản 3 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử không đưa ông Toàn và bà Muội vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và không xem xét yêu cầu của ông Toàn là phù hợp.

Về tư cách tố tụng trong vụ án: Đối với ông Lê Thành X quá trình giải quyết vụ án có đơn yêu cầu phản tố, được xác định là bị đơn. Tuy nhiên xét về tính chất, nội dung vụ việc và tại đơn khởi kiện bà T không khởi kiện ông X nên ông X không phải là bị đơn và yêu cầu của ông X không phải là yêu cầu phản tố. Căn cứ khoản 3 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự, thay đổi tư cách tố tụng của ông X thành người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng, tại hợp đồng số 4780, quyền 03/TP/CC-SCC-HĐGD ngày 11/6/2019, giữa ông X và anh Th được ký tại Văn phòng công chứng M, thành phố C, nội dung hợp đồng là ông X chuyển nhượng cho anh Th phần đất diện tích 504m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 100, tờ bản đồ 16, tọa lạc ấp C, xã Đ, thành phố C, với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Bà T, ông X và anh Th đều xác định giữa ông X và anh Th có ký kết hợp đồng chuyển nhượng số 4780 ngày 11/6/2019. Tuy nhiên ông X cho rằng thực tế chỉ là giao dịch vay tài sản, việc lập hợp đồng chuyển nhượng nhằm mục đích chỉ để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán mà không phải chuyển nhượng thực tế. Ông X, bà T xác định tài sản trên là tài sản chung của vợ chồng của ông bà, việc chuyển nhượng này bà T hoàn toàn không biết và không sử dụng tiền chuyển nhượng, ông X sử dụng tiền vào mục đích riêng. Ngoài ra, sau khi vay ông X có đóng lãi cho anh Th tổng cộng 140.000.000 đồng. Anh Th cho rằng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên được ký kết trên tinh thần tự nguyện, hợp pháp, khi ký kết hợp đồng, tài sản trên do ông X đứng tên giấy chứng nhận mà không phải vợ chồng ông X, bà T cùng đứng tên nên ông X có quyền chuyển nhượng. Ông X đã nhận đủ 800.000.000 đồng nhưng đến nay vẫn chưa giao nhà và đất cho anh, anh không nhận khoản tiền lãi nào từ ông X trả.

Đối tượng của hợp đồng là phần đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Lê Thành X đứng tên. Tuy nhiên ông X và bà T đều thừa nhận quyền sử dụng phần đất nêu trên và tài sản gắn liền với đất là tài sản chung của vợ chồng, vì ông bà xác lập quan hệ vợ chồng từ năm 1997. Ông, bà đã sử dụng, sinh sống ổn định trên phần đất này từ năm 1997 đến nay. Mặc dù tại hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị H và ông X thể hiện đây là việc tặng cho riêng nhưng ông X, bà T xác định là cho chung, là tài sản chung của vợ chồng nên có cơ sở xác định quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất này là tài sản chung của ông X và bà T.

Hiện trạng phần đất tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng và hiện nay có tài sản gắn liền đất gồm 01 căn nhà cấp 4 và 05 căn phòng trọ nhưng tại hợp đồng chuyển nhượng số 4780 thể hiện chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thể hiện có việc chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất nhưng tại hai biên nhận ngày 06 và ngày 10 tháng 7 năm 2019, ông X ký nhận có nội dung chuyển nhượng cả nhà và đất nên xác định thực tế giữa các bên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nhưng đối với việc mua bán tài sản gắn liền với đất không được thực hiện đúng quy định pháp luật, vi phạm về hình thức hợp đồng.

Ông X đã nhận đủ tiền chuyển nhượng 800.000.000 đồng nhưng cho rằng là tiền vay, có đóng lãi cho anh Th. Tuy nhiên anh Th không thừa nhận có việc trả lãi, ngoài lời trình bày của mình và của anh Nguyễn Văn B thì ông X không đưa ra được chứng cứ chứng minh có việc trả lãi 140.000.000 đồng. Do đó không có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng là giao dịch giả tạo nhằm mục đích che giấu hợp đồng vay như trình bày của ông X.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về hình thức, điều kiện hợp đồng phải được thực hiện đúng quy định tại Điều 117 Điều 119 của Bộ luật dân sự. Tuy nhiên việc ông X tự mình định đoạt tài sản chung là chuyển nhượng cho anh Th là vi phạm chế độ tài sản chung của vợ chồng. Việc bà T cho rằng phần đất và tài sản nêu trên là tài sản chung của vợ chồng, việc chuyển nhượng này không hợp pháp là có

cơ sở nên hợp đồng vô hiệu kể từ thời điểm xác lập. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Hợp đồng 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, buộc các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tại phiên tòa, bà T, ông X, anh Th thống nhất, ông X và bà T cùng có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Th 800.000.000 đồng. Đối với phần đất thì từ sau khi chuyển nhượng đến nay, ông X chưa giao cho anh Th, ông X và bà T đang quản lý sử dụng nên không đặt ra việc hoàn trả phần đất là phù hợp.

Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, nhận thấy ông X là bên chuyển nhượng, biết rõ tài sản là tài sản chung của vợ chồng mà tự mình định đoạt nên ông X là người có lỗi và phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Tại phiên tòa ông X, bà T và anh Th thống nhất ông X và bà T cùng có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho anh Th 150.000.000 đồng. Xét thấy đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Tại phiên tòa anh Th rút toàn bộ yêu cầu phản tố về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và đồng ý với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu của nguyên đơn. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu phản tố của anh Th.

[5] Về yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP K: Tại hợp đồng tín dụng số 438/HĐTD/2000-8861 và Giấy đề nghị giải ngân kèm khế ước nhận nợ cùng ngày 14/4/2020 thể hiện anh Th vay của Ngân hàng TMCP K số tiền 450.000.000 đồng, hợp đồng quy định cụ thể về mức lãi suất, mục đích vay, thời hạn vay, hình thức thanh toán đã được Ngân hàng và anh Th thống nhất. Đến nay anh Th còn nợ Ngân hàng vốn gốc 450.000.000 đồng, lãi trong hạn 4.242.239 đồng, phạt lãi 81.522 đồng, lãi quá hạn 14.574.452 đồng, tổng cộng 468.889.303 đồng, ngân hàng yêu cầu anh Th thanh toán nợ gốc, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, còn lãi phạt ngân hàng đồng ý không yêu cầu thanh toán. Anh Th thừa nhận còn nợ và đồng ý thanh toán cho Ngân hàng 468.889.303 đồng, tuy nhiên anh yêu cầu ngân hàng xem xét bỏ phần lãi quá hạn, ngân hàng không đồng ý bỏ phần lãi này. Xét thấy, hợp đồng vay là sự thỏa thuận của các bên, về lãi suất đã được thỏa thuận và ký kết tại hợp đồng tín dụng, anh Th cũng thừa nhận còn nợ ngân hàng tiền vốn và các khoản lãi như trên. Mặt khác ngân hàng không đồng ý bỏ phần lãi quá hạn nên ý kiến của anh Th không có cơ sở chấp nhận. Vì vậy, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ngân hàng, buộc anh Th có nghĩa vụ thanh toán cho ngân hàng vốn gốc 450.000.000 đồng, lãi trong hạn 4.242.239 đồng, lãi quá hạn 14.574.452 đồng, tổng cộng 468.807.781 đồng là có căn cứ.

Đối với tài sản thế chấp là Quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 504m<sup>2</sup>, thuộc thửa 100, tờ bản đồ 16, tọa lạc ấp C, xã Đ, thành phố C, theo hợp đồng thế chấp số 438/20/HĐTC-BDS/200-8861 ngày 14/4/2020, ngân hàng có yêu cầu kê biên, bán đấu giá để T hồi nợ trong trường hợp anh Th không thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Xét thấy, thế chấp tài sản là biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, nghĩa vụ của bên thế chấp là giao tài sản thế chấp cho bên nhận thế chấp

xử lý để thu hồi nợ. Đồng thời, khi thế chấp tài sản này do anh Th đứng tên, không tranh chấp. Theo quy định tại Điều 133 Bộ luật dân sự, để bảo vệ người thứ ba ngay tình, cho nên trường hợp tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu nhưng bên nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã thế chấp cho Ngân hàng theo đúng quy định thì hợp đồng thế chấp không vô hiệu. Do đó, chấp nhận yêu cầu của ngân hàng về việc yêu cầu kê biên, bán đấu giá tài sản thế chấp là có căn cứ.

[6] Các đương sự tự liên hệ với Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông X, bà T và anh Th phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Điều 117, 123, 129, 133, 288, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình, Điều 167 Luật Đất đai; Các Điều 68, 217, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4780 quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/6/2019, giữa ông Lê Thành X và anh Nguyễn Trí Th đối với phần đất có diện tích 504m<sup>2</sup>, thửa số 100, tờ bản đồ số 16 và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau là vô hiệu.

Buộc ông Lê Thành X và bà Hồ Tuyết T cùng có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho anh Nguyễn Trí Th số tiền đã nhận 800.000.000 và tiền bồi thường thiệt hại 150.000.000 đồng. Tổng cộng là 950.000.000 đồng (chín trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày anh Nguyễn Trí Th có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Hồ Tuyết T và ông Lê Thành X không tự nguyện thi hành xong khoản tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm thi hành tương ứng thời gian chậm thi hành.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Trí Th về việc yêu cầu ông Lê Thành X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tổng diện tích 504m<sup>2</sup>, thửa số 100, tờ bản đồ số 16 và tài sản gắn liền với đất, tọa lạc tại ấp C, xã Đ, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của Ngân hàng TMCP K, về việc yêu cầu anh Nguyễn Trí Th thanh toán tiền nợ gốc và nợ lãi.

Buộc anh Nguyễn Trí Th có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng TMCP K



nợ gốc 450.000.000 đồng, lãi trong hạn 4.242.239 đồng, lãi quá hạn 14.574.452 đồng, tổng cộng 468.807.781 đồng (bốn trăm sáu mươi tám triệu tám trăm lẻ bảy nghìn bảy trăm tám mươi một đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày Bản án sơ thẩm (24/6/2021), anh Nguyễn Trí Th còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi chưa thanh toán của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất mà các bên thỏa Tận trong hợp đồng cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc này. Trường hợp, hợp đồng tín dụng các bên thỏa Tận về việc điều chỉnh lãi suất cho vay theo từng thời kỳ của ngân hàng K thì lãi suất mà anh Th phải tiếp tục thanh toán cho ngân hàng K theo quyết định của Tòa án cũng sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với sự điều chỉnh lãi suất của ngân hàng K.

Ngân hàng TMCP K có trách nhiệm trả lại cho anh Th bản chính giấy Chứng giấy chứng nhận quyền sử dụng số BQ 746321 do UBND thành phố Cà Mau cấp ngày 07/10/2013 do ông Lê Thành X đứng tên, ký thay đổi ngày 26/3/2020 cho anh Nguyễn Trí Th đứng tên, khi các nghĩa vụ được bảo đảm bằng tài sản này đã được thanh toán xong.

Trường hợp anh Th không thanh toán nợ cho Ngân hàng K, thì Ngân hàng K có quyền yêu cầu xử lý tài sản thế chấp để thu hồi nợ, bao gồm: Quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 504m<sup>2</sup>, thuộc thửa 100, tờ bản đồ 16, tọa lạc ấp C, xã Đ, thành phố C và tài sản gắn liền với đất, theo hợp đồng thế chấp số 438/20/HĐTC-BDS/200-8861 ngày 14/4/2020.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Thành X và bà Hồ Tuyết T phải nộp 40.500.000 đồng, được giảm 50% còn 20.250.000 đồng. Vào các ngày 03/7/2020, 30/8/2020, ông X và bà T đã nộp tạm ứng án phí tổng cộng 600.000 đồng, tại biên lai số 0002093 và 0002321 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được đối trừ ông X và bà T phải tiếp tục nộp 19.650.000 đồng. Anh Nguyễn Trí Th phải nộp 22.752.000 đồng, được giảm 50% còn 11.376.000 đồng. Ngày 24/8/2020, anh Th đã dự nộp tiền tạm ứng án phí 11.900.000 đồng, tại biên lai T số 0002332 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau, được đối trừ anh Th được nhận lại 524.000 đồng. Ngân hàng TMCP K không phải nộp án phí. Ngày 20/5/2021, Ngân hàng TMCP K đã nộp tạm ứng án phí 11.133.000 đồng, tại biên lai T số 0001083 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cà Mau được nhận lại toàn bộ.

5. Bà Hồ Tuyết T, Ngân hàng TMCP K có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt, anh Nguyễn Trí Th có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

*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 Tận 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 Luật Thi hành án dân sự.*

***Nơi nhận:***

- VKSND thành phố Cà Mau;
- Chi cục THADS thành phố Cà Mau;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn.

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

**Nguyễn Thị Ngọc Hân**

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Hà Trọng Tâm    Trương Ánh Hoa**

**Nguyễn Thị Ngọc HA**