

Bản án số: 76/2024/DS-ST

Ngày: 27 - 9 - 2024

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, Tranh  
chấp hợp đồng vay & Tranh chấp  
đòi tài sản*

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ BÌNH MINH, TỈNH VĨNH LONG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Nguyễn Khắc T**

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông **Lương Phi H**

2. Ông **Sơn M**

**- Thư ký phiên tòa:** Ông **Ứng Văn T** – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh tham gia phiên tòa:** Ông **Phạm Chí N** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 117/2023/TLST-DS, ngày 30 tháng 6 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tranh chấp hợp đồng vay & Tranh chấp đòi tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 146/2024/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 209/2024/QĐST-DS, ngày 29/8/2024 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: khóm B, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà **Lê Thị Hồng C**, sinh năm 1994.

Địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, Thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Có mặt.

*Bị đơn:*

1. Ông **Bùi Thanh N**, sinh năm 1961. Có mặt.

2. Bà **Nguyễn Thị N1**, sinh năm 1967 (vợ ông N). Vắng mặt.

Cùng trú tại: số C, Tổ B, Khóm B, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long

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

1. Bà **Bùi Ánh N2**, sinh năm 1983.

Địa chỉ: số C, đường N, phường A, quận B, thành phố Cần Thơ. Vắng mặt.

2. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1953. Địa chỉ: Tổ B, Khóm C, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Vắng mặt.

3. Bà **Lê Thị Ngọc H**, sinh năm 1986. Địa chỉ: ấp H, xã N, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Có mặt.

4. Anh **Bùi Thanh N3**, sinh năm 2000. Vắng mặt.

5. Chị **Bùi Thanh Như Ý**, sinh năm 1997. Vắng mặt.

Cùng Địa chỉ: Số C, Tổ B, Khóm B, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

6. Văn phòng C1. Địa chỉ: Đường N, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Vắng mặt.

*Người làm chứng:* Ông **Hồ Ngọc M**. Địa chỉ: Tổ D, Khóm D, phường T, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Có mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Tại Đơn khởi kiện và qua quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn P có bà Lê Thị Hồng C làm đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Vào ngày 28/5/2019 ông Nguyễn Văn P có nhận chuyển nhượng nhà và đất của bà Bùi Ánh N2 tại thửa đất số 26, tờ bản đồ số 40, diện tích 39,7m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại Khóm B, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long do bà Bùi Ánh N2 đứng tên ngày 28/11/2016 theo Hợp đồng chuyển nhượng được lập vào ngày 28/05/2019. Việc nhận chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp và đúng quy định pháp luật.

Giá hợp đồng chuyển nhượng là: 107.000.000 đồng, nhưng thực tế chuyển nhượng là 230.000.000 đồng, ông P đã giao đủ tiền cho bà Bùi Ánh N2 khi công chứng xong bà N2 có dẫn ông P qua nhà bàn giao tài sản là nhà đất lại. Lúc bà N2 giao nhà và đất thì trên phần đất chỉ có một căn nhà, xây toàn bộ diện tích 39,7m<sup>2</sup> có chiều ngang 5.33m chiều dài 7.98m mái lợp tol, vách tol, nền lát xi măng, không đổ bê tông cốt thép, xây dựng sắt tiền chế, ông P có vào xem thì không có ai ở trong nhà.

Sau khi công chứng hợp đồng xong ông P đã đem toàn bộ hồ sơ đi làm thủ tục kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, có đóng lệ phí trước bạ, thuế thu nhập cá nhân, thuế phí cấp sổ mới theo quy định của pháp luật. Vào ngày 11/9/2019 ông P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến năm 2020 ông P đến dọn nhà đất để cho thuê thì ông Bùi Thanh N cùng vợ là bà Nguyễn Thị N1 ngăn cản, nói là nhà đất của ông bà nên ông bà cất nhà tiền chế để ở và không chịu trả lại tài sản nhà đất cho ông P, lúc mua bán thỏa thuận với bà Bùi Ánh N2 là nhà và đất là không có ai, bà Bùi Ánh N2 cũng bàn giao lại cho ông P, nhưng vợ chồng ông N, bà N2 nói là nhà đã cầm cố cho ai, nhưng không đưa giấy tờ mà chỉ nói miệng.

Nay ông Nguyễn Văn P yêu cầu:

- Yêu cầu buộc ông N, bà N2 trả lại mặt bằng trên thửa đất số 26, diện tích thực đo 39.7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm B, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu trên thì ông P yêu cầu các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể là buộc bà Bùi Ánh N2 trả lại số tiền 230.000.000 đồng.

Ngoài ra, tính lãi suất từ ngày 28/5/2019 đến 04/6/2024 là 05 năm 01 tháng 24 ngày, lãi suất 1%/tháng, trên số tiền 230.000.000 đồng, bằng số tiền 142.140.000 đồng. Ông P yêu cầu tiếp tục tính lãi cho đến khi bà Bùi Ánh N2 trả xong số tiền 230.000.000 đồng.

\* Tại Đơn yêu cầu phản tố và qua quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị N1 và ông Bùi Thanh N trình bày: Ông bà có thửa đất số 26, tờ bản đồ 40, diện tích 39.7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Khóm B, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long, do bà Nguyễn Thị N1 đứng tên quyền sử dụng đất. Vào khoảng năm 2019 bà N1 có nhu cầu vay vốn nên bà có hỏi bà Nguyễn Thị T để vay số tiền 30.000.000 đồng và có thể chấp giấy chứng nhận tại thửa đất số 26 cho bà T để làm tin, việc vay tiền này ông N không biết. Sau một thời gian bà cần vay thêm số tiền 20.000.000 đồng thì bà T không cho và giới thiệu qua bà H để bà H cho bà vay, sau đó bà có ra Phòng C2 để ký văn bản vay tiền với bà H nhưng bà không biết bà ký văn bản gì. Khi ký xong, bà có nhận thêm số tiền 20.000.000 đồng, nhưng thực nhận chỉ có 17.000.000 đồng, bên phòng công chứng còn giữ lại 3.000.000 đồng, bà cũng đồng ý nhận số tiền 17.000.000 đồng và không có ý kiến gì.

Nay ông bà giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu như sau:

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/1/2019 giữa bà Nguyễn Thị N1 có bà Lê Thị Ngọc H đại diện ký chuyển nhượng cho bà Bùi Ánh N2.

- Vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 360, ngày 28/01/2019 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị N1 với bà Lê Thị Ngọc H.

- Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Bùi Ánh N2 ký kết với ông Nguyễn Văn P.

- Bà N4 đồng ý trả số tiền 50.000.000 đồng cho bà H và yêu cầu công nhận thửa đất số 26 cho bà N4.

\* Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Bùi Thanh N trình bày: Việc bà Nguyễn Thị N1 có vay tiền và cầm giấy chứng nhận cho người ta thì lúc đầu ông không biết. Khi ông P lại nhà đòi trả đất thì ông mới biết bà N1 vay tiền và đã thế chấp giấy chứng nhận cho người ta.

Sau này ông biết bà N1 có vay tiền của bà T, ông có đến gặp bà T thì biết bà T đã chuyển nợ sang cho bà H, vợ chồng ông có đến gặp bà H thì bà H có làm giấy cam kết trả lại giấy chứng nhận cho vợ chồng ông. Nay ông đồng ý trả số tiền 50.000.000 cho bà H và xin nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

\* Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thanh T1 trình bày: Qua môi giới nên bà mới biết chỗ bà Nguyễn Thị N1, khi bà N1 gặp bà thì bà N1 hỏi mượn số tiền 30.000.000 đồng, bà N1 có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà N1 cho bà giữ để làm tin, có làm hợp đồng vay tại phòng C2, bà giữ giấy đất của bà N1.

Sau thời gian vài tháng, bà N1 có lại nhà bà để đóng lãi hàng tháng và hỏi mượn thêm số tiền 20.000.000 đồng thì bà nói với bà N1 là giấy đất không có chữ ký của chồng bà N1 thì không sang tên được mà chỉ cầm để làm tin thôi. Nên bà không đồng ý cho mượn thêm số tiền 20.000.000 đồng.

Vào khoảng năm 2019 thì bà có điện thoại cho bà N1 ra phòng C2 để nhận lại giấy tờ đất, vì trước đó bà có giới thiệu bà N1 cho biết ông D để ông D cho bà N1 vay tiền, nhưng trên thực tế ngày hôm đó bà không có đến phòng công chứng nên không biết có phải là ông D cho bà N1 vay không, nhưng hôm đó bà đã nhờ phòng công chứng nhận lại số tiền 30.000.000 đồng mà bà cho bà N1 vay rồi và đồng thời bà cũng trả giấy chứng nhận cho bà N1 ngày hôm đó.

Sau một thời gian, bà có gặp ông D thì có hỏi ông D là tại sao không trả giấy tờ đất cho vợ chồng bà N1, thì ông D trả lời là ông D không làm mà là chỗ bà H làm. Máy ngày hôm sau bà có gặp bà H ngồi tại quán cà phê ở xã Đ thì bà có lại trực tiếp gặp bà H để biết mặt.

Mấy hôm sau, bà và bà N1, ông N có lại quán cà phê cũ thì gặp bà H, bà H có tự viết tờ cam kết trả lại giấy chứng nhận cho bà N1 và ông N, nhưng đến nay thì nghe bà N1 nói là chưa được nhận lại giấy chứng nhận.

Nay bà đã nhận lại đủ số tiền 30.000.0000 đồng mà bà đã cho bà N1 vay rồi và bà cũng đã trả lại giấy chứng nhận cho phía bà N1, nên bà không có yêu cầu gì trong vụ án.

\* Tại Biên bản ghi lời khai ngày 26/9/2024, bà Lê Thị Ngọc H trình bày: Bà có nhận ủy quyền để chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị N1, nhưng thật chất đó chỉ là cầm giấy chứng nhận để bà cho bà Nguyễn Thị N1 vay số tiền 50.000.000 đồng. Tuy nhiên, do bà có nhu cầu vay vốn nên bà đã sử dụng giấy chứng nhận của bà N1 để vay tiền của bà Bùi Ánh N2 với số tiền 200.000.000 đồng. Nay bà đồng ý nhận lại số tiền 50.000.000 đồng tiền bà cho bà Nguyễn Thị N1 vay và trả lại giấy chứng nhận cho bà N1, bà không yêu cầu tính lãi đối với bà N1. Tuy nhiên hiện nay giấy chứng nhận bà đã đưa bà Bùi Ánh N2 giữ và cũng không biết bà Ánh N2 có chuyển cho ai chưa, bà cũng đồng ý trả số tiền 200.000.000 đồng cho bà Bùi Ánh N2 khi bà N2 có yêu cầu.

### **Tại phiên tòa,**

\* Ông Nguyễn Văn P có bà Lê Thị Hồng C đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

- Yêu cầu buộc ông N, bà N2 trả lại mặt bằng trên thửa đất số 26, diện tích thực đo 39.7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khóm B, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu trên thì ông P thì yêu cầu các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể là buộc bà Bùi Ánh N2 trả lại số tiền 210.000.000 đồng, vì ông P có cung cấp được biên nhận bà Ánh N2 viết đã nhận tiền bán đất cho ông P với số tiền 210.000.000 đồng. Do thời gian đã lâu nên ông P không nhớ rõ số tiền nên mới yêu cầu bà Ánh N2 trả số tiền 230.000.000 đồng. Nay ông P xin thay đổi, chỉ yêu cầu bà Ánh N2 trả số tiền 210.000.000 đồng theo Biên nhận nhận tiền ngày 28/5/2019.

Đối với phần lãi suất, ông P cũng xin thay đổi, chỉ yêu cầu tính lãi suất chậm trả kể từ ngày thụ lý vụ án cho đến ngày xét xử vụ án, với mức lãi suất 0.83%/tháng trên số tiền 210.000.000 đồng.

\* Ông Bùi Thanh N trình bày: Ông không biết việc bà Nguyễn Thị N1 lấy giấy chứng nhận đi vay tiền, hiện nay ông biết bà N1 thiếu số tiền 50.000.000 đồng nên ông đồng ý trả tiền này và yêu cầu công nhận lại thửa đất số 26 cho vợ chồng ông, vì việc chuyển nhượng mà không có chữ ký của ông và các con ông là không đúng. Hiện tại bà N1 đang bị bệnh nằm viện nên không tham dự phiên tòa được, nên đề nghị chấp nhận yêu cầu của bà N1 và ông.

\* Bà Lê Thị Ngọc H trình bày: Sự việc bà Nguyễn Thị N1 trình bày là đúng. Bà có ký hợp đồng ủy quyền để nhận ủy quyền của bà Nguyễn Thị N1 để định đoạt thửa đất số 26, nhưng thật chất việc ký hợp đồng ủy quyền này là để cho bà Nguyễn Thị N1 vay tiền với số tiền 50.000.000 đồng. Sau khi cho bà Nguyễn Thị N1 vay tiền thì bà có nhu cầu vay vốn để làm ăn nên qua mai mối mà bà biết được bà Bùi Ánh N2, bà hỏi vay của bà Ánh N2 số tiền 200.000.000 đồng, nhưng để vay được tiền thì bà Ánh N2 yêu cầu phải ký hợp đồng chuyển nhượng đất số

26 thì mới cho bà vay, nên bà đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại thửa đất số 26 này cho bà Ánh N2. Sau này bà Ánh N2 có ký chuyển nhượng cho ai hay không thì bà không biết. Bà có cam kết trả giấy chứng nhận cho bà N2, nhưng trong thời gian tìm kiếm bà Ánh N2 để đòi lại giấy chứng nhận thì bà đã bị bắt trong vụ án khác.

Nay bà đồng ý nhận lại số tiền 50.000.0000 đồng từ bà Nguyễn Thị N1 và đồng ý trả lại giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị N1, bà không yêu cầu tính lãi đối với bà N1. Riêng số tiền 200.000.000 đồng bà vay của bà Bùi Ánh N2 thì bà vẫn đồng ý trả khi bà N2 có yêu cầu, bà không yêu cầu xử lý trong vụ án này.

**\* Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Bình Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:**

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân thủ theo quy định của pháp luật, những người tham gia tố tụng đúng thành phần và thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Về nội dung vụ án:

Đề nghị: Áp dụng Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 165; Điều 227; Điều 228; Điều 234 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều 117, Điều 119; Điều 124; Điều 131; Điều 463; Điều 466; Điều 468; Điều 500 và Điều 501 Bộ Luật Dân sự năm 2015. Điều 100 và Điều 104 Luật đất đai năm 2013; Điều 26; Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông P về việc yêu cầu ông Bùi Thanh N, bà Nguyễn Thị N1 trả lại đất thửa 26, tờ bản đồ 40, diện tích 39,7m<sup>2</sup> tọa lạc khóm B, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn P yêu cầu bà Bùi Ánh N2 hoàn trả số tiền 210.000.000 đồng và lãi suất là 26.028.800 đồng. Tổng cộng là 236.028.800 đồng.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N1, ông Bùi Thanh N.

+ Vô hiệu hợp đồng ủy quyền ngày 28/01/2019 giữa bà Nguyễn Thị N1 với bà Lê Thị Ngọc H được ký kết tại Phòng C2 đối với thửa đất 26, tờ bản đồ 40, diện tích 39,7m<sup>2</sup> tọa lạc khóm B, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/01/2019 giữa bà Nguyễn Thị N1 do bà Lê Thị Ngọc H làm đại diện ký kết với bà Bùi Ánh N2 được ký kết tại Phòng C2 đối với thửa đất 26, tờ bản đồ 40, diện tích 39,7m<sup>2</sup> tọa lạc khóm B, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2019 giữa bà Bùi Ánh N2 với ông Nguyễn Văn P được ký kết tại Phòng C3 đối với thửa đất 26, tờ bản đồ 40, diện tích 39,7m<sup>2</sup> tọa lạc khóm B, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

+ Công nhận cho ông Bùi Thanh N và bà Nguyễn Thị N1 được quyền sử dụng thửa đất 26, tờ bản đồ 40, diện tích 39,7m<sup>2</sup> tọa lạc khóm B, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long. Ông Bùi Thanh N và bà Nguyễn Thị N1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

+ Buộc bà Nguyễn Thị N1 hoàn trả cho bà Lê Thị Ngọc H số tiền 50.000.000 đồng.

+ Đối với số tiền 200.000.000 đồng bà Lê Thị Ngọc H vay tiền của bà Bùi Ánh N2 thì bà Ánh N2 có quyền khởi kiện trong vụ án khác để được xem xét giải quyết.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ đồng. Bị đơn phải chịu án phí dân sự 2.500.000 đồng. Bà Ánh N2 chịu án phí 11.801.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng: Chi phí khảo sát, đo đạc và định giá là 3.510.000 đồng, ông P và bà Ánh N2 cùng chịu mỗi người ½ với số tiền là 1.755.000 đồng.

### **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 trình tự thủ tục tố tụng**

Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không rõ lý do, Tòa án đã triệu tập hợp lệ hai lần nhưng bị đơn vẫn vắng mặt và không có ý kiến gì. Do đó, căn cứ theo khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì việc vắng mặt của các đương sự là không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử.

#### **[2] Về nội dung vụ án:**

2.1. Xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

\* Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị N1 trình bày, bà có nhu cầu vay vốn nên đã vay của bà Nguyễn Thị T số tiền 30.000.000 đồng và đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 26 cho bà T để làm tin, sau đó bà muốn vay thêm của bà T số tiền 20.000.000 đồng nhưng bà T không đồng ý nên môi giới bà cho bà H để bà H cho bà N1 vay thêm số tiền 20.000.000 đồng, nên hiện tại bà còn thiếu bà H số tiền 50.000.000 đồng.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 04/3/2024 và Biên bản hòa giải ngày 28/6/2024 bà Nguyễn Thị T trình bày: Bà có cho bà N1 mượn số tiền 30.000.000 đồng có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N1, sau một thời gian bà N1 muốn vay thêm của bà số tiền 20.000.000 đồng, nhưng bà thấy bà

N1 hoàn cảnh khó khăn nên không muốn lấy lãi từ bà N1, nên bà đã nhờ người môi giới cho bà N1 vay tiền của người khác, nay số tiền 30.000.000 đồng cho bà N1 vay thì bà đã nhận lại và bà đã đưa giấy chứng nhận lại để bà N1 vay của người khác rồi, nên bà không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 26/9/2024 và tại phiên tòa, bà Lê Thị Ngọc H trình bày: Việc bà Nguyễn Thị N1 trình bày là đúng sự thật, vào năm 2019 bà có cho bà Nguyễn Thị N1 vay số tiền 50.000.000 đồng và có giữ của bà N1 giấy chứng nhận tại thửa đất số 26, nhưng sau đó do bà có nhu cầu vay tiền nên bà đã thế chấp giấy chứng nhận mà bà Nguyễn Thị N1 đã ủy quyền cho bà để bà vay tiền của bà Bùi Ánh N2 với số tiền 200.000.000 đồng. Nay bà cũng đồng ý nhận lại số tiền 50.000.000 đồng từ bà N2, bà không yêu cầu tính lãi và đề nghị trả lại giấy chứng nhận cho bà Nguyễn Thị N1, trong trường hợp ai đã đứng tên giấy tờ đất thì đề nghị công nhận lại cho bà Nguyễn Thị N1.

Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/01/2019 thì bà Lê Thị Ngọc H là người đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị N1 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Bùi Ánh N2 tại thửa đất số 26 do Phòng C2 chứng thực.

Theo đó, để bà Lê Thị Ngọc H ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/01/2019 cho bà Bùi Ánh N2 tại thửa đất số 26 thì hợp đồng chuyển nhượng trên đã căn cứ vào hợp đồng ủy quyền số 360, ngày 28/01/2019. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân thị xã Bình Minh đã yêu cầu Văn phòng C1 thuộc Sở Tư pháp tỉnh Vĩnh Long cung cấp hợp đồng ủy quyền 360, ngày 28/01/2019 cho Tòa án. Tại Công văn số 121/CV-CC2, ngày 10/6/2024 của Phòng C2 trả lời không tìm thấy hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 360, ngày 28/01/2019. Cho nên, việc Phòng C2 chứng thực hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/01/2019 được ký kết giữa bà Lê Thị Ngọc H với bà Bùi Ánh N2 là không đúng quy định, bởi bà H không phải là chủ sử dụng đất tại thửa đất số 26 nêu trên. Vì vậy, xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/01/2019 không đúng về trình tự thủ tục và nhằm để che giấu một giao dịch dân sự khác nên phải bị vô hiệu.

Xét vào ngày 28/5/2019 ông P có nhận chuyển nhượng thửa đất số 26, tờ bản đồ số 20, diện tích 39,7m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Khóm B, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long từ bà Bùi Ánh N2, với giá trị nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2019 với giá chuyển nhượng trên hợp đồng là 107.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà H thừa nhận do muốn vay tiền của bà Ánh N2 nên mới ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 26 nêu trên cho bà Ánh N2 để làm tin, bà Ánh N2 không thực hiện nghĩa vụ chứng minh nên không có cơ sở để xem xét. Cho nên, việc bà Ánh N2 ký hợp đồng chuyển nhượng tại thửa đất số 26 cho ông P là không đúng quy định. Vì vậy, cần phải bị vô hiệu.



Trong quá trình giải quyết vụ án, ông P cho rằng khi mua đất thì ông có xuống tới phần đất để xem xét là không căn cứ. Bởi trên thửa đất có một căn nhà của vợ chồng ông N và bà N2 đã xây dựng, hiện tại ông bà vẫn ở trên thửa đất này.

Từ đó, xét yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị N1 và ông Bùi Thanh N trả mặt bằng tại thửa đất số 26 là không có cơ sở để chấp nhận.

\* Xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn P về việc xử lý hậu quả khi vô hiệu hợp đồng là yêu cầu bà Bùi Ánh N2 trả lại số tiền 230.000.000 đồng và lãi suất 1%/tháng, từ ngày 28/5/2019 đến ngày 04/6/2024. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2019 được ký kết giữa bà Ánh N2 với ông P ghi nhận giá trị chuyển nhượng tại thửa đất số 26 là 107.000.000 đồng, nhưng ông P trình bày là do thời gian lâu nên ông không nhớ rõ số tiền, nay ông cung cấp biên nhận nhận tiền ngày 28/5/2019 thì số tiền nhận chuyển nhượng là 210.000.000 đồng, nay ông xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà Bùi Ánh N2 trả cho ông số tiền 210.000.000 đồng do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu.

Xét Biên nhận nhận tiền ngày 28/5/2019 thể hiện số tiền ông P giao cho bà N2 là 210.000.000 đồng, bà Ánh N2 không tham gia phiên tòa và cũng không thực hiện nghĩa vụ chứng minh nên phải chịu hậu quả pháp lý theo quy định. Nên buộc bà Bùi Ánh N2 trả cho ông Nguyễn Văn P số tiền 210.000.000 đồng.

Xét yêu cầu tính lãi suất của ông P: Ông xin thay đổi một phần tính lãi suất, yêu cầu tính lãi suất kể từ ngày 30/6/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 27/9/2024, với mức lãi suất 0.83%/tháng trên số tiền 210.000.000 đồng. Xét yêu cầu này là có căn cứ nên được chấp nhận. Bởi ông P có yêu cầu xử lý hậu quả khi hợp đồng bị vô hiệu. Cho nên, việc ông yêu cầu tính lãi suất là phù hợp quy định của pháp luật. Nên buộc bà Bùi Ánh N2 phải trả cho ông số tiền lãi suất, tương đương thời gian 14 tháng 27 ngày, với mức lãi suất 0.83%/tháng trên số tiền 210.000.000 đồng, bằng số tiền làm tròn 25.971.000 đồng. Vì vậy buộc bà Bùi Ánh N2 trả cho ông P số tiền lãi suất 25.971.000 đồng. Bà Ánh N2 tiếp tục trả lãi suất cho ông P cho đến khi bà Ánh N2 trả dứt nợ.

2.2. Đối với việc xử lý hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng ngày 28/01/2019 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị N1 do bà Lê Thị Ngọc H đại diện ủy quyền ký với bà Bùi Ánh N2: Do bà Bùi Ánh N2 không tham gia các lần triệu tập của Tòa án và cũng không có văn bản ý kiến hay yêu cầu về vấn đề xử lý hậu quả khi vô hiệu hợp đồng. Hơn nữa, tại phiên tòa bà Lê Thị Ngọc H trình bày vẫn đồng ý trả cho bà Bùi Ánh N2 số tiền vay 200.000.000 đồng khi bà N2 có yêu cầu và cũng không có yêu cầu xử lý hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng trong vụ án này, nên dành cho các đương sự một vụ kiện khác để yêu cầu xử lý hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng khi có yêu cầu.

2.3. Xét yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N1, ông Bùi Thanh N. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Như phân tích trên, thì các hợp đồng chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị N1 có bà Lê Thị Ngọc H đại diện ủy quyền ký chuyển nhượng cho bà Bùi Ánh N2, hợp đồng chuyển nhượng từ bà Bùi Ánh N2 ký chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn P tại thửa đất số 26 đều bị vô hiệu. Cho nên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N1 và ông Bùi Thanh N. Công nhận thửa đất số 26, diện tích thực đo 39,7m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại Khóm B, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long cho bà N1 được quyền sử dụng, bà N1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Riêng hợp đồng ủy quyền số 360, ngày 28/01/2019 do không thu thập được nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết.

Buộc bà Nguyễn Thị N1 có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị Ngọc H số tiền 50.000.000 đồng. Về lãi suất, do bà H không yêu cầu nên không đặt ra xem xét giải quyết.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí khảo sát, đo đạc và định giá là 3.510.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn P và bà Bùi Ánh N2 mỗi người phải chịu một nửa, ông P đã tạm xong, nên buộc bà Bùi Ánh N2 trả lại cho ông P số tiền 1.755.000 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Văn P phải nộp số tiền 300.000 đồng.
- Buộc bà Nguyễn Thị N1 phải nộp 2.500.000 đồng.
- Buộc bà Bùi Ánh N2 phải nộp số tiền 11.798.000 đồng

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Các Điều 5; 26; 35; 39; 147; 165; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 234; Điều 244; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự,

- Các Điều 117; Điều 119; Điều 124; Điều 131; Điều 463; Điều 466; Điều 468; Điều 500 và Điều 501 Bộ Luật Dân sự năm 2015.

- Điều 100 và Điều 104 Luật đất đai năm 2013.

- **Khoản 2 Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14** ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

## 1. Tuyên xử:

### 1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn P về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị N1 và ông Bùi Thanh N trả lại mặt bằng thuộc thửa đất số 26, diện tích thực đo 39,7m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại Khóm B, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/01/2019 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị N1 có bà Lê Thị Ngọc H làm đại diện ủy quyền ký với bà Bùi Ánh N2.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2019 được ký kết giữa bà Bùi Ánh N2 với ông Nguyễn Văn P.

Buộc bà Bùi Ánh N2 trả cho ông Nguyễn Văn P số tiền 210.000.000 đồng (Hai trăm mười triệu đồng).

Về lãi suất: Buộc bà Bùi Ánh N2 trả cho ông Nguyễn Văn P số tiền 25.971.000 đồng (Hai mươi lăm triệu, chín trăm bảy mươi một nghìn đồng).

Bà Ánh N2 tiếp tục trả lãi suất phát sinh cho đến khi bà Ánh N2 trả dứt nợ cho ông P.

### 1.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N1 và ông Bùi Thanh N.

Công nhận thửa đất số 26, diện tích thực đo 39,7m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 40, tọa lạc tại Khóm B, phường C, thị xã B, tỉnh Vĩnh Long cho bà Nguyễn Thị N1, gồm các mốc 1-b-c-3-4-d-e-a-1. (Kèm theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 07/3/2023).

Bà Nguyễn Thị N1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Buộc bà Nguyễn Thị N1 phải trả cho bà Lê Thị Ngọc H số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Về lãi suất: Bà Lê Thị Ngọc H không yêu cầu nên không đặt ra xem xét, giải quyết.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà H phải trả cho ông P số tiền 1.755.000 đồng (Một triệu, bảy trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

### 3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông Nguyễn Văn P phải nộp số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0001909, ngày 29/6/2023 và số tiền 4.650.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng số 0012722, ngày 04/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh, nên

ông Nguyễn Văn P được nhận lại số tiền 4.650.000 đồng (Bốn triệu, sáu trăm năm mươi nghìn đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị N1 phải nộp 2.500.000 đồng. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0012809, ngày 16/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Bình Minh, nên bà N1 còn phải nộp tiền số tiền 2.200.000 đồng (Hai triệu hai trăm nghìn đồng).

- Buộc bà Bùi Ánh N2 phải nộp số tiền 11.798.000 đồng (Mười một triệu, bảy trăm chín mươi tám nghìn đồng).

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 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.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm, báo cho các đương sự biết, được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo là 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật./.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh VL: 01;
- VKSND TXBM: 01;
- Chi cục THADS TXBM: 01;
- Đương sự: 06;
- Lưu: 10.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Khắc T**