

Bản án số: 64/2024/DS-ST

Ngày: 30/09/2024

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Đình Phương

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Võ Ngọc Ánh

Ông Nguyễn Xuân Hà

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hải Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thiên Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 08 và ngày 23, 30 tháng 09 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý 70/2022/TLST-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 41A/2024/QĐXXST-DS ngày 01/7/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 58/2024/QĐST-DS ngày 01/8/2024 giữa các đương sự:

\* *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Quý N, sinh năm: 1984; Nơi cư trú: Thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Lê Văn T – Văn phòng L3 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh K; địa chỉ: Số A đường N, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

\* *Bị đơn*: Bà Lương Thị Kim L, sinh năm: 1980; Địa chỉ: 2 T, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ liên hệ: Số I B, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc T1, sinh năm 1961; địa chỉ: D L, thôn X, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Thụy L1, sinh năm: 1971; Nơi cư trú: thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Vắng mặt.

2. Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1976

Địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

3. Văn phòng C và Công chứng viên bà Đặng Thị Như H; địa chỉ: Số A đường T, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Văn phòng C1 - Phạm T3 và Công chứng viên Hoàng Thị H1; địa chỉ: A H, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Quốc T4; chức vụ: Phó Giám đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã N và ông Nguyễn Cảnh T5 – Nhân viên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã N. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

6. Ngân hàng Thương mại cổ phần B; trụ sở chính: Tòa nhà L4, số B T, quận H, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Mai Thành V; chức vụ: Giám đốc Phòng G; địa chỉ: Thôn P, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo Đơn khởi kiện đề ngày 18/7/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Quý N trình bày:*

Năm 2016, bà và chị bà là Nguyễn Thị Thu T2 có vay của bà Lương Thị Kim L số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng), trong đó, bà vay 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), chị T2 vay 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) để làm ăn và phải có tài sản thế chấp. Lúc này, bà xin cha mẹ bà sang tên quyền sử dụng đất đối với nhà đất tại thôn T, xã N, thị xã N theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 01611 QSDĐ/NX-NH do UBND huyện N cấp ngày 10/11/1999 mang tên hộ ông Nguyễn M, bà Lê Thị M1 sang cho bà.

Sau khi được cha mẹ sang tên quyền sử dụng đất thì bà mang thế chấp cho bà Lương Thị Kim L để được vay số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) còn chị T2 vay 30.000.000 đồng. Hàng tháng, bà phải trả tiền lãi cho bà L là 5.000.000 đồng/tháng (đối với khoản vay 50.000.000 đồng của bà). Bà trả được vài tháng thì không có khả năng trả nữa vì làm ăn thua lỗ. Việc vay tiền được xác lập bằng Hợp đồng vay tiền có thế chấp ngày 02/5/2016. Ngày 19/5/2017, chị T2 đã trả đủ cho bà L số tiền 30.000.000 đồng, còn khoản nợ của bà chưa trả.

Khi bà không trả tiền lãi thì bà L tính tiền gốc và lãi số tiền bà còn nợ bà là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Ngày 18/10/2017, bà L yêu cầu bà đến Văn phòng C để ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ sang cho bà L để bà L đứng ra vay ngân hàng thay bà rồi lấy tiền đó trả khoản nợ mà bà đang nợ bà L. Tin tưởng bà L, bà ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà L, giá chuyển

nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Văn phòng C chứng nhận số 9884 - Quyền số 20/TP/CC-SCC-HĐCN. Bà L cho bà thời hạn 01 năm để trả nợ, khi nào trả hết nợ thì bà L sẽ sang tên lại và trả Giấy chứng nhận QSDĐ cho bà.

Đến đầu năm 2018, bà liên lạc với bà L để trả nợ và yêu cầu sang tên quyền sử dụng đất cho bà thì lúc này bà L thông báo số tiền mà bà phải trả đủ cho bà là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng). Khi nào bà trả đủ số tiền này thì bà L sẽ xóa nợ và sang tên QSDĐ lại cho bà. Bà không đồng ý với số tiền mà bà L yêu cầu vì bà không nợ bà L số tiền lớn như vậy.

Sau đó, bà phát hiện bà L đã tự ý đăng ký sang tên quyền sử dụng đất đối với diện tích nhà đất của gia đình bà sang cho bà L và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 693671, số vào sổ cấp GCN: CS 00342 ngày 01/7/2019.

Giữa bà với bà Lương Thị Kim L chỉ có quan hệ vay mượn tiền, với số tiền vay là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) nhưng do bà L tính tiền lãi mỗi tháng 5.000.000 đồng nên bà không có khả năng đóng tiền lãi. Khi số tiền nợ lên đến 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) thì bà L bắt ép, lừa dối bà phải ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho bà L để bà L đi vay tiền ngân hàng. Bà hoàn toàn không mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2017 là do bà L bắt ép bà ký để bà L đứng ra vay tiền ngân hàng thay bà, cũng như để đảm bảo cho việc bà trả nợ cho bà L. Đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu cho giao dịch vay tiền giữa hai bên.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/10/2017 giữa bên chuyển nhượng giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Thị Quý N, bên nhận chuyển nhượng Lương Thị Kim L được công chứng tại Văn phòng C, số công chứng 9884, quyền số 20/TP/CC-SCC/HĐCN là vô hiệu.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 693671, số vào sổ cấp GCN: CS00342 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 01/07/2019 mang tên bà Lương Thị Kim L.

Đồng thời, nguyên đơn bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0063/2019/HĐTC/PGDDienKhanh ngày 02/8/2019 giữa bên thế chấp bà Lương Thị Kim L với bên nhận thế chấp Ngân hàng B được Văn phòng C1 - Phạm T3 công chứng số 6179, quyền số 03/2019 TP/CC- SCC/HĐGD là vô hiệu.

Bà không đồng ý với các yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L2, đề nghị Tòa án giải quyết bác toàn bộ các yêu cầu phản tố của bà L2, chấp thuận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*\* Theo Đơn phản tố ngày 07/4/2023, bị đơn bà Lương Thị Kim L trình bày:*

Việc mua bán đất là thỏa thuận tự nguyện giữa bà N và bà, không liên quan đến việc vay mượn tiền. Sau khi ký hợp đồng, bà đã giao đủ tiền cho bà N tại văn phòng công chứng, ngày 16/11/2018, bà đã được chỉnh lý sang tên, ngày 01/7/2019, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00342. Từ khi bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, ông Nguyễn Thụy L1 (anh ruột bà N) vẫn ở tại thửa đất để nhang khói cho bố mẹ bà N. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP B - chi nhánh K. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và bà N được xác lập từ ngày 18/10/2017 đến nay là hơn 05 năm, bà yêu cầu Tòa án xét áp dụng thời hiệu vào vụ án. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N và có yêu cầu phản tố:

- Buộc bà Nguyễn Thị Quý N phải chấp hành đúng cam kết đã ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập tại Văn phòng C ngày 18/10/2017;

- Buộc bà Nguyễn Thị Quý N và những người liên quan (ông Nguyễn Thụy L1) phải di dời khỏi thửa đất tranh chấp.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thụy L1 trình bày:*

Ông là con của ông Nguyễn M và bà Lê Thị M1, là anh ruột của bà Nguyễn Thị Quý N.

Nhà và đất tại thửa đất số 341, tờ bản đồ số 42, diện tích khoảng 13.000m<sup>2</sup>, địa chỉ: thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa do cha mẹ ông tạo lập và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01611 QSDĐ/NX-NH do UBND huyện N cấp ngày 10/11/1999 mang tên hộ ông Nguyễn M, bà Lê Thị M1. Ông được biết bà Nguyễn Thị Quý N và bà Nguyễn Thị Thu T2 có vay của tiền của bà Lương Thị Kim L số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng), trong đó bà N vay 50.000.000 đồng, bà T2 vay 30.000.000 đồng. Bà T2 đã trả đủ số tiền 30.000.000 đồng cho bà L. Ông không biết cha mẹ ông đã sang tên quyền sử dụng đất cho bà N vào thời điểm nào và cũng không biết vì sao bà L được đứng tên trên Giấy chứng nhận QSDĐ đối với nhà đất nêu trên của gia đình ông. Ông chỉ biết là bà N và bà T2 có vay tiền của bà L chứ không có việc bán nhà đất này cho bà L.

Từ trước đến nay, nhà đất nêu trên do cha mẹ ông quản lý, sử dụng. Sau khi cha mẹ qua đời, nhà đất này được giao lại cho ông quản lý để lo thờ phụng ông bà cha mẹ. Trong quá trình ông quản lý, sử dụng thì bà L có đến yêu cầu ông giao trả nhà đất nhưng ông không đồng ý vì nhà đất này của cha mẹ ông để lại, không có ai mua bán, chuyển nhượng gì cho bà L. Nhà đất nêu trên đến nay vẫn do gia đình ông quản lý, sử dụng. Do đó, ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Quý N, yêu cầu Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên bà Nguyễn Thị Thu T2 trình bày:*

Bà xác định có vay của bà L 30.000.000đồng nhưng đã trả xong. Bà thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C và công chứng viên Đặng Thị Như H trình bày:*

Khi thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9884 ngày 18/10/2017 giữa bà Nguyễn Thị Quý N và bà Lương Thị Kim L, Công chứng viên của Văn phòng C đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Quý N không có bất cứ khiếu nại gì đối với Văn phòng C về thủ tục công chứng. Do điều kiện công việc, Văn phòng C đề nghị quý tòa giải quyết vụ án vắng mặt.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 và công chứng viên Hoàng Thị H1 trình bày:*

Văn phòng C1 và công chứng viên đã thực hiện việc kiểm tra hồ sơ công chứng theo đúng quy định pháp luật nên đã thực hiện việc công chứng Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa bà L với Ngân hàng B. Vì vậy, Văn phòng công chứng đề nghị Tòa giả quyết theo quy định pháp luật.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K cùng nội dung trình bày:*

Ngày 25 tháng 10 năm 2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã N có tiếp nhận hồ sơ đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Quý N chuyển nhượng cho bà Lương Thị Kim L đối với thửa đất số 242, tờ bản đồ số 49 xã N theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành Q182670, số vào sổ 01611 được UBND huyện N (nay là thị xã N) cấp ngày 10/11/1999. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng ngày 18/10/2017. Sau khi thẩm tra hồ sơ đủ điều kiện chuyển quyền theo quy định, ngày 16/11/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã N ký xác nhận chỉnh lý chuyển quyền sử dụng đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01611.

Ngày 07 tháng 6 năm 2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã N tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đã ký xác nhận chỉnh lý ngày 16/11/2018) do đo đạc chỉnh lý của bà Lương Thị Kim L, đối với thửa đất số 242, tờ bản đồ số 49 xã N. Sau khi thẩm tra, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã N nhận định hồ sơ đủ điều kiện cấp đổi giấy chứng nhận cho bà Lương Thị Kim L theo Điều 76 Nghị định số 43/NĐ-CP. Bà Lương Thị Kim L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp Giấy chứng nhận số phát hành CR 693671, số vào sổ cấp GCN: CS-00342 ngày 01 tháng 7 năm 2019.

Như vậy, căn cứ theo Khoản 1, Điều 179 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Điều 17 thông tư 23/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2014, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã N thực hiện thủ tục chuyển nhượng và chỉnh lý biến động sang tên cho bà Lương Thị Kim L trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và căn cứ theo Điều 76 Nghị định số 43/NĐ-CP, Sở Tài nguyên và Môi

trường tỉnh K thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lương Thị Kim L theo Điều 39, Quyết định số 1590/QĐ-UBND ngày 23/5/2019 của UBND tỉnh K về việc phê duyệt quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai liên quan đến hộ gia đình, cá nhân, cộng đồng dân cư trên địa bàn tỉnh đối với thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận do cập nhật theo bản đồ địa chính mới kết hợp đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là đúng theo quy định của pháp luật.

Do đó, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K và Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh K không đồng ý huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CR 693671, số vào sổ cấp GCN: CS-00342 ngày 01 tháng 7 năm 2019 đã cấp cho bà Lương Thị Kim L theo yêu cầu nguyên đơn bà Nguyễn Thị Quý N.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng B trình bày:*

- Bà Lương Thị Kim L ký hợp đồng vay vốn với Ngân hàng TMCP B – PGD Diên Khánh theo Hợp đồng tín dụng số: HDTD61220190140 ký ngày 02/08/2019 và Hợp đồng tín dụng số: HDTD61220220130 ký ngày 26/04/2022. Tài sản bảo đảm là bất động sản tại Thửa đất số 341, tờ bản đồ số 42; địa chỉ: Thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 693671, số vào sổ cấp GCN: CS 00342 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh K, TUQ. Giám Đốc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thị xã N cấp ngày 01/07/2019 cho bà Lương Thị Kim L theo Hợp đồng đảm bảo số: 0063/2019/HĐTC/PGDDienKhánh ngày 02/08/2019, đã được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm và Phụ lục hợp đồng: PL01-0063/2019/HĐTC/PGDDienKhánh ngày 26/04/2022.

Dư nợ hiện tại là 636.942.000 đồng. Hiện nay tài sản này vẫn đang thế chấp bảo đảm khoản vay cho bà Lương Thị Kim L với Ngân hàng TMCP B – PGD Diên Khánh, theo đúng quy định của ngân hàng cũng như đúng với quy định pháp luật. Vì vậy Ngân hàng TMCP B không đồng ý đối với “Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” Thông báo thụ lý vụ án số 70/2022/TB-TLVA ngày 23/11/2022 của Tòa án. Đề nghị Tòa án Nhân Dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết tranh chấp giữa bà Lương Thị Kim L và Bà Nguyễn Thị Quý N và các bên liên quan phải ưu tiên giải quyết quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng đối với khoản vay giữa bà Lương Thị Kim L với Ngân hàng TMCP B.

*\* Tại phiên tòa:*

- Nguyên đơn và bị đơn tòa thuận được với nhau toàn bộ nội dung giải quyết vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu: Việc nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau toàn bộ nội dung vụ án. Xét thấy việc thỏa thuận trên là hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội và phù

hợp với quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

### **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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

*[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:*

- Nguyên đơn khởi kiện tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ khoản 3 và khoản 11 Điều 26, Điều 34, Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tố tụng hành chính. Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

- Đối với bị đơn có yêu cầu tuyên buộc nguyên đơn phải chấp hành đúng cam kết theo hợp đồng chuyển nhượng, buộc nguyên đơn và ông Nguyễn Thụy L1 phải trả lại nhà, đất đã chuyển nhượng. Như vậy, nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và bị đơn cho rằng có hiệu lực bà buộc phải thực hiện cam kết theo hợp đồng nên đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn. Do đó, việc thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn là chưa chính xác nên Hội đồng xét xử điều chỉnh lại quan hệ tranh chấp như nêu trên.

*[2] Về nội dung:* Nguồn gốc thửa đất 242, tờ bản đồ 49, diện tích 12.896m<sup>2</sup> tại xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa đã được Ủy ban nhân dân huyện N (nay thị xã N), tỉnh Khánh Hòa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 10/11/1999 cho ông Nguyễn M, bà Lê Thị M1. Ngày 05/01/2016, ông M, bà M1 tặng cho bà Nguyễn Thị Quý N. Ngày 13/01/2016, bà N được sang tên chính lý. Ngày 18/10/2017, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lương Thị Kim L với giá 100.000.000đồng. Ngày 16/11/2018, đăng ký chính lý sang tên. Ngày 01/7/2019, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh K cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Lương Thị Kim L. Ngày 02/8/2019, bà L thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng B vay 500.000.000đồng và ngày 26/4/2022 vay thêm 200.000.000đồng.

*[3] Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể như sau:*

- Bà Nguyễn Thị Quý N thanh toán cho bà Lương Thị Kim L số tiền 450.000.000đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng). Bà L dùng số tiền này thanh lý số tiền nợ gốc 360.000.000đồng và tiền lãi (của số tiền này) cho Ngân hàng

Thương mại cổ phần B để thanh lý các Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất.

- Ngân hàng Thương mại cổ phần B thực hiện việc thanh lý các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên và trả lại cho bà L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh K cấp ngày 01/07/2019 cho bà Lương Thị Kim L.

- Bà Lương Thị Kim L phải thực hiện việc công chứng chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Quý N thửa đất số 341, tờ bản đồ số 42 tại thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa và thực hiện đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên từ tên bà L sang cho bà N.

- Bà Lương Thị Kim L phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Quý N 01 bản gốc Hợp đồng vay tiền có thế chấp ngày 02/5/2016 (viết tay) giữa bà Lương Thị Kim L và bà Nguyễn Thị Quý N.

- Bà Nguyễn Thị Quý N, bà Lương Thị Kim L và Ngân hàng Thương mại cổ phần B thanh toán, thanh lý hợp đồng và ký chuyển nhượng sang tên phải được thực hiện cùng lúc có đủ ba bên. Thời hạn chót ba bên thực hiện dứt điểm các vấn đề trên đến ngày 26/10/2024.

[4] Về án phí và chi phí tố tụng: Nguyên đơn chịu theo quy định pháp luật.

Xét thấy việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

### **Căn cứ:**

- Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 246 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

\* **Tuyên xử:** Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

- Bà Nguyễn Thị Quý N thanh toán cho bà Lương Thị Kim L số tiền 450.000.000đồng (*Bốn trăm năm mươi triệu đồng*). Bà L dùng số tiền này thanh lý số tiền nợ gốc 360.000.000đồng và tiền lãi (của số tiền này) cho Ngân hàng Thương mại cổ phần B để thanh lý Hợp đồng tín dụng số: HDTD61220190140 ký ngày 02/08/2019, Hợp đồng tín dụng số: HDTD61220220130 ký ngày 26/04/2022 và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 0063/2019/HĐTC/PGDDienKhanh ngày 02/08/2019 đối với thửa đất số 341, tờ bản đồ số 42 tại thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.



- Ngân hàng Thương mại cổ phần B thực hiện việc thanh lý các hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên và trả lại cho bà L Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 693671, số vào sổ cấp GCN: CS 00342 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh K cấp ngày 01/07/2019 cho bà Lương Thị Kim L.

- Bà Lương Thị Kim L phải thực hiện việc công chứng chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Quý N thửa đất số 341, tờ bản đồ số 42 tại thôn T, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa và thực hiện đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên từ tên bà L sang cho bà N.

- Bà Lương Thị Kim L phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Quý N 01 bản gốc Hợp đồng vay tiền có thế chấp ngày 02/5/2016 (viết tay) giữa bà Lương Thị Kim L và bà Nguyễn Thị Quý N.

- Bà Nguyễn Thị Quý N, bà Lương Thị Kim L và Ngân hàng Thương mại cổ phần B thanh toán, thanh lý hợp đồng và ký chuyển nhượng sang tên phải được thực hiện cùng lúc có đủ ba bên. Thời hạn chót đến ngày 26/10/2024, ba bên thực hiện dứt điểm các vấn đề trên.

\* **Án phí:** Nguyên đơn phải chịu 22.000.000đồng (Hai mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0010043 ngày 22/11/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa. Bà N còn phải nộp 21.700.000đồng (*Hai mươi một triệu, bảy trăm nghìn đồng*).

H2 lại cho Lương Thị Kim L số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0010282 ngày 24/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

\* **Chi phí tố tụng:** Nguyên đơn phải chịu số tiền xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 13.500.000đồng (*Mười ba triệu năm trăm nghìn đồng*).

\* **Quy định:**

- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

- 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

\* **Quyền kháng cáo:** Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền

kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THA DS tỉnh Khánh Hòa;
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

**Võ Đình Phương**