

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ BẾN TRE  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 209/2024/DS-ST

Ngày: 11/12/2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN TRE – TỈNH BẾN TRE**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Thuý Hằng

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà: Dương Thị Thanh Thúy

2. Bà: Nguyễn Thị Bé Em

*- Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Huỳnh Sơn Trường

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre tham gia phiên tòa:* Bà Huỳnh Thị Ngọc Diệp – Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 12 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 117/2024/TLST-DS ngày 03/4/2024, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 224/2024/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

*\* Nguyên đơn:*

- Bà **Nguyễn Thị Bích N**, sinh năm: 1970.

Địa chỉ: Số B, khu phố B, phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre;

- Bà **Đào Thụy Mỹ H**, sinh năm: 2003.

Địa chỉ: Số B, khu phố B, phường F, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị Loan T**, sinh năm: 1997. Địa chỉ: Số A, ấp A, xã M, thành phố B, tỉnh Bến Tre là người đại diện theo uỷ quyền của bà N, bà H. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư **Nguyễn Thị Diễm C** – Công ty L3 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà N, bà H. Có mặt.

*\* Bị đơn:*

- Bà **Nguyễn Thị Tường V**, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: Số D, khu phố F, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Ông **Lê Thanh H1**, sinh năm: 1967.

Địa chỉ: Số B, khu phố F, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Hoàng L**, sinh năm: 1988. Địa chỉ: Số C, ấp C, xã M, huyện G, tỉnh Bến Tre là người đại diện theo uỷ quyền của bà V, ông H1. Có mặt.

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

1. Ông **Nguyễn L1**, sinh năm: 1940;

2. Bà **Trương Thị V1**, sinh năm: 1949.

Cùng địa chỉ: Số E, khu phố A, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Lưu Hồng P**, sinh năm: 1959. Địa chỉ: Số C, ấp N, xã N, thành phố B, tỉnh Bến Tre là người đại diện theo uỷ quyền của ông L1 và bà V1. Có mặt.

3. Ông: **Phạm Trường D**, sinh năm: 1993.

Địa chỉ: Số B, đường N, phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Có mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo đơn khởi kiện ngày 12/3/2024, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/9/2024 và ngày 23/10/2024 của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Bích N và bà Đào Thụy Mỹ H trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Loan T trình bày:

Bà Nguyễn Thị Bích N và bà Đào Thụy M H là chủ sử dụng nhà, đất của thửa đất số 183, tờ bản đồ số 35, diện tích 198,9m<sup>2</sup> (đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/02/2023.

Ngày 08/02/2023, bà N, bà H lập hợp đồng cho bà Nguyễn Thị Tường V, ông Lê Thanh H1 thuê nhà, đất trên để ở và kinh doanh. Thời gian thuê 06 tháng kể từ ngày 08/02/2023 đến ngày 08/8/2023, giá thuê là 2.000.000 đồng/tháng, trả tiền thuê vào ngày 05 hàng tháng. Theo nội dung của hợp đồng thuê nhà thì ngày hết hạn của hợp đồng thuê là ngày 08/8/2023 nhưng bà V, ông H1 thỏa thuận xin cho gia hạn thời gian thuê nhà thêm 06 tháng (đến ngày 08/02/2024) sẽ trả lại nhà, đất cho bà N và bà H. Từ ngày 08/02/2023 đến ngày 08/8/2023 bà V, ông Huỳnh Đ tiền thuê nhà cho bà N, bà H số tiền là 12.000.000 đồng thì ngưng không đóng nữa. Hết hạn hợp đồng thuê nhà, bà N và bà H đã nhiều lần đến gặp bà V, ông H1 yêu cầu trả tiền thuê nhà hoặc dọn đồ ra khỏi nhà để trả lại nhà, đất nhưng bà V, ông H1 không đồng ý.

Vì vậy, bà N và bà H yêu cầu bà V, ông H1 trả số tiền thuê nhà còn nợ tính từ ngày 08/8/2023 đến tháng 9/2024 là 26.000.000 đồng. Đồng thời, buộc bà V, ông H1, bà V1, ông L1 (là cha mẹ của bà V) giao trả cho bà N và bà H căn nhà, đất và toàn bộ công trình kiến trúc nằm trên thửa đất số 183, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Ngày 31/10/2024, bà N và bà H thay đổi bổ sung đơn khởi kiện: Bà N1, bà H Đồng ý huỷ hợp đồng thuê nhà ngày 08/02/2023 giữa bà N1, bà H với bà V, ông H1 và huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/01/2021 giữa bà N1, bà H với ông D liên quan đến thửa đất số 183, tờ bản đồ số 35. Bà N1, bà H yêu cầu ông D cùng bà V, ông H1 và ông L1, bà V1 phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà N1, bà H số tiền đã nhận là 800.000.000 đồng và tiền lãi là 10%/năm (tức 0,83%/tháng) tính từ ngày 16/01/2023 đến ngày xét xử. Lý do, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên, bà N1 và bà H giao cho ông D số tiền 800.000.000 đồng, có làm giấy giao nhận tiền chuyển nhượng đất ngày 16/01/2023, bà V ký trong biên

nhận với tư cách là người làm chứng. Việc bà V giao tiền lại cho ông D như thế nào bà N1, bà V không biết. Do bà V, ông H1 và bà V1, ông L1 cùng có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D nên bà N1, bà H yêu cầu ông D, bà V, ông H1 cùng bà V1, ông L1 có nghĩa vụ liên đới trả cho hai bà số tiền đã nhận và tiền lãi.

Nguyên đơn đồng ý kết quả đo đạc, định giá. Phần đất ký hiệu bản vẽ là điểm A, diện tích 11,8m<sup>2</sup> là nhà tiền chế lấn ra phần đường công cộng nguyên đơn không có tranh chấp và yêu cầu gì.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của bà N1 và bà H xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà V, ông H1 trả số tiền thuê nhà còn nợ là 26.000.000 đồng và việc yêu cầu bà V, ông H1, bà V1, ông L1 giao trả cho bà N1 và bà H căn nhà, đất và toàn bộ công trình kiến trúc nằm trên thửa đất số 183, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

*\* Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là Nguyễn Hoàng L trình bày:*

Do bà V và ông H1 có nhu cầu về vốn để làm ăn nên bà V có vay của ông Phạm Trường D số tiền là 400.000.000 đồng. Giữa bà V và ông D có lập "Giấy mượn nợ và cam kết trả nợ" ngày 13/10/2021, số tiền vay 400.000.000 đồng, thời gian vay 06 tháng, lãi suất 4%/tháng.

Để đảm bảo cho số tiền vay trên, bà V mượn phần đất của cha mẹ là ông Nguyễn L1, bà Trương Thị V1 thế chấp cho ông D bằng hình thức lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất 183, tờ bản đồ số 35 diện tích 198,9m<sup>2</sup> (đất trồng cây lâu năm) tại phường P, thành phố B. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông L1, bà V1 với ông D tại Văn phòng C1, số A đường T, Phường A, TP .; số công chứng: 2781, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD. Mục đích là để làm tin, khi nào trả nợ xong số tiền 400.000.000 đồng, hai bên sẽ làm thủ tục nhận chuyển nhượng lại.

Bà V trả lãi đầy đủ cho ông D theo thoả thuận, đến tháng 02/2023 thì ngưng không trả lãi nữa. Vào ngày 08/02/2023, ông D làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất cho bà N1 và bà H. Mục đích ký hợp đồng này không phải là việc chuyển nhượng đất mà để làm tin cho hợp đồng vay tiền nên bà V cùng với ông D ký giấy nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà V vay của bà N1 và bà H số tiền 800.000.000 đồng, bà Tường V trả cho ông D số tiền 400.000.000 đồng, số tiền còn lại 400.000.000 đồng bà V dùng làm vốn kinh doanh nhưng do làm ăn thất bại nên bà V không có tiền trả lại cho nguyên đơn.

Vào ngày 08/02/2023, bà V và ông Huỳnh K hợp đồng thuê nhà và đất trên với bà N1, bà H nhằm để bà N1, bà H cho bà V thời hạn trả nợ số tiền vay. Trên thực tế, toàn bộ nhà và đất ông L1, bà V1 quản lý, sử dụng đến nay. Ông L1, bà V1 chỉ cho vợ chồng bà V mượn số để bà V, ông H1 vay tiền chứ không biết việc ông D đã chuyển nhượng thửa đất số 183, tờ bản đồ số 35 của ông, bà cho bà N1 và bà H.

Nay, bà V và ông H1 yêu cầu huỷ hợp đồng thuê nhà, đất giữa bà Nguyễn Thị Tường V, ông Lê Thanh H1 với bà Nguyễn Thị Bích N và bà Đào Thụy Mỹ H ký ngày 08/02/2023. Bà V đồng ý trả số tiền vốn đã nhận của bà V, bà N là 400.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 16/01/2023 theo mức lãi suất 10%/năm. Số tiền 400.000.000

đồng bà V đã giao cho ông D trong khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn đề nghị ông D có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn. Bà V, ông H1 đồng ý trả cho ông D số tiền vốn vay là 400.000.000 đồng và tiền lãi từ ngày 16/01/2023 theo mức lãi suất 10%/năm và không yêu cầu tính lại phần lãi đã đóng cho ông D trước kia.

Bà V, ông H1 đồng ý huỷ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên để trả lại quyền sử dụng đất cho ông L1, bà V1.

Bà V, ông H1 đồng ý kết quả đo đạc, định giá và không có tranh chấp phần đất là nhà tiền chế lấn ra phần đường ký hiệu bản vẽ là điểm A, diện tích 11,8m<sup>2</sup>.

*\* Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 11/5/2024 của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn L1, bà Trương Thị V1 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của ông L1, bà V1 là ông Lưu Hồng P trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Tường V là con của ông Nguyễn L1 và bà Trương Thị V1. Vào khoảng tháng 10 năm 2021, bà V cần vốn để làm ăn nên nhờ ông L1 và bà V1 cho vợ chồng bà V mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 183, tờ bản đồ số 35, diện tích 198,9m<sup>2</sup> tại phường P cầm cho ông Phạm Trường D để vay số tiền là 400.000.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông L1, bà V1 ký tên là để làm tin cho hợp đồng vay, khi nào trả nợ xong sẽ làm thủ tục nhận chuyển nhượng lại cho ông, bà. Vì vậy, ông bà vẫn quản lý, sử dụng nhà đất.

Vào khoảng tháng 11/2023, bà N và bà H có kêu một số người lạ mặt đến yêu cầu ông L1, bà V1 giao nhà đất cho bà N, bà H nhưng ông L1, bà V1 không đồng ý nên nguyên đơn làm đơn khởi kiện.

Phần đất trên, ông L1, bà V1 đã xây nhà ở kiên cố và công trình kiến trúc trên đất từ trước năm 2021. Ông, bà quản lý, sử dụng đất không có ai tranh chấp hay yêu cầu gì. Bà V1, ông L1 không biết việc ông D đã làm thủ tục chuyển nhượng cho bà N, bà H cũng không biết việc vợ chồng bà V ký hợp đồng thuê nhà với bà N, bà H. Vì từ trước đến nay, ông H1, bà V không có sinh sống trên căn nhà này.

Hiện tại trên thửa đất của ông L1, bà V1 còn có 02 căn nhà ông bà đang ở và là nơi thờ cúng ông, bà nên không thể chuyển nhượng đất cho người khác được. Việc bà N và bà H đòi nhà và đất là không có căn cứ. Việc ông L1 và bà V1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Trường D trước đây là để đảm bảo việc con gái là Nguyễn Thị Tường V vay số tiền 400.000.000 đồng theo giấy mượn tiền và cam kết trả nợ ngày 13/10/2021 và đã được ông D thừa nhận. Sau này, việc vay mượn tiền giữa bà N, bà H với ông D, bà V như thế nào bà V1, ông L1 cũng không biết.

Nay, ông L1 và bà V1 làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/10/2021 giữa ông Nguyễn L1, bà Trương Thị V1 và ông Phạm Trường D vô hiệu.
- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/01/2023 giữa ông Phạm Trường D với bà Nguyễn Thị Bích N, bà Đào Thụy Mỹ H vô hiệu.
- Kiến nghị Cơ quan chức năng điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 183, tờ bản đồ số 35, phường P sang tên ông Nguyễn Lai .

Ông L1, bà V1 không đồng ý liên đới trả tiền cho bà N, bà H và ông D. Do, ông L1, bà V1 không có nhận tiền nên hậu quả của hợp đồng vô hiệu do giả tạo thì đề nghị người nhận tiền có nghĩa vụ giao trả cho bà N, bà H theo quy định của pháp luật

Ông L1, bà V1 đồng ý kết quả đo đạc, định giá, không có yêu cầu giải quyết phần đất là nhà tiền chế lấn ra phần đường ký hiệu bản vẽ là điểm A, diện tích 11,8m<sup>2</sup> đất của nhà nước.

*\* Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 01/11/2024, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Trường D trình bày:*

Ông có ký vào biên bản giao nhận tiền cùng với bà V trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N và bà H. Nhưng bà V là người nhận tiền của bà N và bà H xong, bà V mới giao lại cho ông số tiền 400.000.000 đồng. Thực tế, ông cho bà V vay tiền chứ không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà V mượn của ông L1, bà V1 phần đất thửa số 183, tờ bản đồ số 35, diện tích 198,9m<sup>2</sup> tại phường P sang nhượng cho ông đứng tên mục đích để làm tin khi nào có tiền ông, bà sẽ chuộc lại. Sau đó, bà V kêu ông ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà N, bà H để lấy tiền trả lại cho ông. Nay, theo yêu cầu của bà N, bà Hoàng B ông cùng những người liên quan liên đới trả lại số tiền 800.000.000 đồng và tiền lãi ông không đồng ý vì ông không còn liên quan. Trường hợp, yêu cầu của bà N, bà H được chấp nhận sẽ gây bất lợi cho ông nên ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông với ông L1 và bà V1. Ông yêu cầu bà V, ông H1 cùng ông L1, bà V1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi 10%/tháng tính từ ngày 16/01/2023 đến xét xử. Ngoài ra, ông không có yêu cầu gì khác.

*\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư Nguyễn Thị Diễm C trình bày:*

Việc bà V và ông D vay mượn tiền như thế nào nguyên đơn không biết. Bà N1 và bà H thực hiện việc chuyển nhượng đất từ ông D và trực tiếp giao tiền cho ông D, bà V ký tên trong biên nhận với tư cách là người làm chứng. Theo lời trình bày của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho thấy, ông L1 và bà V1 tự nguyện thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D để cho bà V vay tiền làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1, bà H với ông D không thực hiện được nên ông L1, bà V1, vợ chồng bà V cùng ông D đều là người có lỗi. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông L1, bà V1, vợ chồng bà V cùng ông D phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền 800.000.000 đồng và tiền lãi suất.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre phát biểu quan điểm:*

Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 116, 117, 122, 124, 131, 181, 288, 408, 463, 466, 468 Bộ luật dân sự; Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016 hướng dẫn luật phí và lệ phí:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích N, bà Đào Thụy Mỹ H.

- Buộc bà Nguyễn Thị Tường V, ông Lê Thanh H1 và ông Phạm Trường D phải có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích N, bà Đào Thụy Mỹ H số tiền 800.000.000 đồng và lãi suất 10%/năm tính từ ngày 16/01/2023 cho đến ngày xét xử.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích N, chị Đào Thụy Mỹ H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Tường V, ông Lê Thanh H1 trả số tiền thuê nhà còn nợ là 26.000.000 đồng và ông Nguyễn L1 và bà Trương Thị V2 giao trả nhà, đất thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 35, diện tích 198,9m<sup>2</sup> tại phường P, thành phố B. Do đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút yêu cầu.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn L1 và bà Trương Thị V1.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/10/2021 giữa ông Nguyễn L1, bà Trương Thị V1 với ông Phạm Trường D là vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/01/2023 giữa ông Phạm Trường D với bà Nguyễn Thị Bích N, bà Đào Thụy Mỹ H là vô hiệu.

- Kiến nghị cơ quan chức năng điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 183, tờ bản đồ số 35, diện tích 198,9m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre đã cấp cho bà Nguyễn Thị Bích N, bà Đào Thụy Mỹ H sang cho ông Nguyễn Lai .

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Phạm Trường D, buộc bà Nguyễn Thị Tường V, ông Lê Thanh H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phạm Trường D số tiền vay là 400.000.000 đồng và tiền lãi suất là 10%/năm, tính từ ngày 16/01/2023 cho đến khi xét xử.

4. Tuyên án phí và chi phí tố tụng đề nghị tuyên theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các đương sự phát biểu tranh luận. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho thấy, đây là vụ kiện “*Tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định Điều 463, 500 của Bộ luật dân sự năm 2015. Do bất động sản tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre theo quy khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng năm 2015. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

[2] Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Loan T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà V, ông H1 trả số tiền thuê nhà còn nợ là 26.000.000 đồng và việc yêu cầu bà V, ông H1, bà

V1, ông L1 giao trả cho bà N và bà H căn nhà, đất và công trình kiến trúc nằm trên thửa đất số 183, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Xét đây là sự tự nguyện của các đương sự phù hợp với điểm c khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Khi đo đạc thực tế phần đất tranh chấp, có phần nhà tiền chế xây dựng lấn ra phần đường ký hiệu bản vẽ là điểm A, diện tích 11,8m<sup>2</sup> là đất công cộng do Nhà nước quản lý, các đương sự không có tranh chấp và yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét đến.

[4] Về nội dung vụ án: Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 198,9m<sup>2</sup> thuộc thửa số 183, tờ bản đồ số 35, loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại phường P, thành phố B đã cấp cho bà Nguyễn Thị Bích N, bà Đào Thụy Mỹ H đứng tên đồng sử dụng quyền sử dụng đất. Trên đất có nhà, công trình kiến trúc hiện do ông Nguyễn L1 và bà Trương Thị V1 đang quản lý, sử dụng. Nguồn gốc đất là của ông Nguyễn L1 và bà Trương Thị V1, ông L1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/6/2020. Ngày 13/10/2021, ông L1 và bà V1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Trường D, ngày 26/10/2021 ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 16/01/2023, ông D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bích N và bà Đào Thụy Mỹ H, bà N và bà H được cấp giấy chứng nhận cùng sử dụng đất ngày 09/02/2023.

[5] Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa số 183, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại phường P, thành phố B. Ông D, ông L1 và bà V1 cùng bà V, ông H1 đều thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo số tiền vay và có thỏa thuận khi nào bà V trả đủ số tiền 400.000.000 đồng thì ông D sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn L1, bà Trương Thị V1 thể hiện tại giấy cam kết mượn nợ và trả nợ ngày 13/10/2021.

[5.1] Ngày 26/10/2021, ông Phạm Trường D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng nhà và đất ông L1, bà V1 vẫn quản lý, sử dụng. Do làm ăn thua lỗ, bà V không có khả năng trả số tiền vay cho ông D nên yêu cầu ông D làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 183, tờ bản đồ số 35 cho bà N, bà H. Ông D thừa nhận làm Hợp đồng chuyển nhượng để có cơ sở cho bà V vay số tiền 800.000.000 đồng của bà N, bà H. Ông nhận lại 400.000.000 đồng tiền cho vay, còn lại 400.000.000 đồng bà V sử dụng vào việc kinh doanh. Việc giao nhận số tiền 800.000.000 đồng có ông D và bà V cùng ký nhận tại biên bản giao nhận tiền ngày 16/01/2023.

[5.2] Từ ngày bà Nguyễn Thị Bích N, bà Đào Thụy Mỹ H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 183, tờ bản đồ số 35 đến nay, bà N, chị H không có vào quản lý, sử dụng thửa đất. Các đương sự cũng thừa nhận trên đất có nhà và công trình kiến trúc trên đất của ông L1 và bà V1 nhưng trong hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất đất lại không đề cập đến. Theo giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/10/2021 giữa ông L1, bà V1 và ông D ghi giá chuyển nhượng thửa đất trên là 30.000.000 đồng nhưng các đương sự giao nhận là 400.000.000 đồng. Đến ngày 16/01/2023 giữa ông D với bà N và bà Hoàng L2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá chuyển nhượng thửa đất trên là 40.000.000 đồng nhưng các đương sự giao nhận là 800.000.000 đồng. Mặc dù các đương sự thừa nhận là sự thoả thuận của các bên để giảm thuế nhưng không phù hợp với pháp luật.

[5.3] Ông L1, bà V1 không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/10/2021 giữa ông Nguyễn L1, bà Trương Thị V1 và ông Phạm Trường D và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/01/2023 giữa ông Phạm Trường D và bà Nguyễn Thị Bích N, bà Đào Thụy Mỹ H vô hiệu. Ông D cùng bà V và ông H1 cũng đồng ý theo yêu cầu của ông L1, bà V1 nên ghi nhận. Riêng bà N, bà H đồng ý huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/01/2023 giữa ông D và bà N, bà H nhưng cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là do lỗi của bà V và ông D cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên bà N, bà H yêu cầu bà V, ông H1, ông D cùng ông L1, bà V1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho hai bà số tiền đã đã nhận và tiền lãi suất theo quy định của pháp luật là mặc nhiên chấp nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với ông D là không đúng với quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở xác nhận việc các đương sự lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên nhằm mục đích để che giấu một giao dịch dân sự khác đó là hợp đồng vay tài sản. Theo quy định tại Điều 124 và Điều 408 của Bộ luật dân sự về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo thì: Các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu cho một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu. Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn L1, bà Trương Thị V1 với ông Phạm Trường D là vô hiệu dẫn đến việc lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Trường D với bà Nguyễn Thị Bích N, bà Đào Thụy Mỹ H vô hiệu nên việc ông L1 và bà V1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất trên vô hiệu do giả tạo là có cơ sở chấp nhận.

[6] Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có yêu cầu huỷ Hợp đồng thuê nhà được ký kết ngày 08/02/2023 giữa bà V, ông H1 với bà N, bà H. Xét việc bà V, ông H1 ký Hợp đồng thuê nhà với bà N và bà H chủ yếu để thực hiện một giao dịch khác do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với bà N, chị H vô hiệu thì Hợp đồng thuê nhà cũng vô hiệu. Bị đơn cùng những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cũng đồng ý huỷ Hợp đồng thuê nhà trên và không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7] Hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 “*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã*



*nhận; Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả; Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường”.*

Như đã lập luận trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với bà V1, ông L1 được ký kết ngày 13/10/2021 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với bà N, bà H được ký kết ngày 26/10/2021 bị vô hiệu do giả tạo để che giấu cho một giao dịch dân sự khác đó là giao dịch vay tài sản vẫn có hiệu lực pháp luật.

[7.1] Bà N1, bà H đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nhưng đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng buộc ông L1, bà V1 bà V, ông H1 cùng ông D có nghĩa vụ liên đới trả cho hai bà số tiền 800.000.000 đồng và lãi suất 10%/năm tính từ ngày 16/01/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm. Nhận thấy, việc giao nhận tiền chỉ có ông D và bà V ký nhận tiền, ông L1, bà V1 không biết việc ông D, bà N1, bà H và bà V thực hiện những giao dịch trên nên ông L1 và bà V1 không có lỗi mà lỗi là do ông D, bà V và ông H1. Cho nên ông L1 và bà V1 không phải chịu hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Vì vậy việc bà N1, bà H yêu cầu ông L1 và bà V1 cùng liên đới trả số tiền vay 800.000.000 đồng và tiền lãi là không có căn cứ chấp nhận.

Việc ông D cho rằng, ông ký vào giấy nhận tiền ngày 16/01/2023 cùng với bà V theo nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N1, bà H nhưng bà V là người nhận tiền của bà H và bà N1 800.000.000 đồng. Sau đó bà V trả cho ông số tiền đã vay là 400.000.000 đồng nên vụ việc trên ông không còn liên gì và ông không đồng ý theo yêu cầu của bà H, bà N1. Nhưng ông D không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình vì trong giấy giao nhận tiền ngày 16/01/2023 ông D trực tiếp ký tên vào bên nhận tiền (bên B) của bên giao tiền (bên A). Nội dung ghi rõ bên A giao cho bên B nhận đủ số tiền 800.000.000 đồng. Mặc dù bà V thừa nhận nội dung ông D trình bày nhưng cũng không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của ông D. Bởi vì, bà V không có đứng tên quyền sử dụng đất và cũng không có quản lý, sử dụng đất thửa đất số 183, tờ bản đồ số 35 mà thực tế do ông D là người đứng tên quyền sử dụng đất và ông L1, bà V1 là người quản lý, sử dụng đất. Bà N1, bà H cho rằng, số tiền 800.000.000 đồng giao cho ông D, bà V ký tên vào biên nhận với vai trò là người làm chứng nhưng theo biên nhận ghi bà V, ông D cùng ký tên bên người nhận tiền là không phù hợp. Do việc giao nhận tiền không ghi trong biên nhận cụ thể đối với từng người là bao nhiêu và các đương sự cũng không có căn cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên Hội đồng xét xử không thể xem xét buộc bà V, ông H1 và ông D trả cụ thể số tiền đã nhận của nguyên đơn. Vì vậy, bà N1, bà H yêu cầu ông D và bà V cùng ông H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho hai bà số tiền 800.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Về lãi suất: Bà V cho rằng việc bà H, bà N1 cho bà vay với mức lãi suất là 4%/tháng nhưng nguyên đơn không thừa nhận. Nay bà N1, bà H yêu cầu trả lãi 10%/năm (tức 0,83%/tháng) là phù hợp với khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận. Cụ thể được tính từ ngày nhận tiền là ngày 16/01/2023 đến ngày xét

xử là ngày 11/12/2024 là 22 tháng và 25 ngày: Số tiền vay: 800.000.000 đồng x lãi suất 0,83%/tháng x 22 tháng và 25 ngày = 151.613.000 đồng.

Như vậy: Tổng cộng tiền vốn và tiền lãi buộc ông D và bà V, ông H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà N1, bà H là: 800.000.000 đồng + 151.613.000 đồng = 951.613.000 đồng.

[7.2] Xét yêu cầu độc lập của ông D: Mặc dù ông D không đồng ý theo yêu cầu của bà N1, bà H nhưng ông đồng ý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông với ông L1, bà V1 vô hiệu và yêu cầu bà V, ông H1 cùng ông L1, bà V1 liên đới trả cho ông số tiền vốn vay là 400.000.000 đồng và tiền lãi 10%/tháng tính từ ngày 16/01/2023 đến ngày xét xử. Nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với bà V1, ông L1 được ký kết ngày 13/10/2021 bị vô hiệu do giả tạo nhằm thực hiện hợp đồng vay. Do bà V, ông H1 là người nhận tiền của ông D nên phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông D số tiền đã nhận. Ông L1, bà V1 cùng ông D biết rõ việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thửa số 183, tờ bản đồ số 35 nhưng ông, bà không có sử dụng số tiền của ông D nên ông D yêu cầu ông L1, bà V1 liên đới trả nợ cho ông là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, bà V, ông H1 đồng ý trả lại cho ông D số tiền vốn vay là 400.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 16/01/2023 đến ngày xét xử theo yêu cầu của ông D và không yêu cầu tính lại phần lãi đã đóng cho ông D. Xét, sự thoả thuận của các đương sự là tự nguyện không trái với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Cụ thể được tính từ ngày 16/01/2023 đến ngày 11/12/2024 là 22 tháng và 25 ngày: Số tiền vay: 400.000.000 đồng x lãi suất 0,83%/tháng x 22 tháng và 25 ngày = 75.806.500 đồng.

Tổng cộng tiền vốn và tiền lãi buộc bà V cùng ông H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông D là: tiền vốn 400.000.000 đồng + 75.806.500 đồng = 475.806.500 đồng.

[8] Do các giao dịch liên quan đến phần đất thửa số 183, tờ bản đồ số 35 bị huỷ do vô hiệu nên cần kiến nghị Cơ quan quản lý hành chính về đất đai có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Đào Thụy Mỹ H và bà Nguyễn Thị Bích N cùng đứng tên đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất số 183, tờ bản đồ số 35, diện tích 198,9m<sup>2</sup> (đất trồng cây lâu năm) tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre trả lại cho ông Nguyễn L1 đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Hiện ông L1, bà V1 đang quản lý, sử dụng đất nên được tiếp tục quản lý, sử dụng theo hoá đồ hiện trạng sử dụng đất.

[9] Về chi phí tố tụng:

- Chi phí thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 366.000 đồng theo biên lai thu số 0363990 và 0363991 cùng ngày 11/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

- Chi phí đo đạc thửa đất tranh chấp là 8.754.900 đồng theo hoá đơn bán hàng số 52304 ngày 09/8/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B.

- Chi phí định giá là 1.200.000 đồng ngày 03/7/2024 của Hội đồng định giá thành phố B.

Tổng cộng chung là: 10.320.900 đồng. Do yêu cầu của bà H và bà N và yêu cầu của ông D, bà V cùng ông H1 được chấp nhận một phần nên mỗi bên phải chịu 1/3 chi phí tố tụng số tiền là 3.440.300 đồng.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

- Bà H và bà N có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Do bà H và bà N đã nộp số tiền tạm ứng án phí: Số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0004352, số tiền 350.000 đồng theo biên lai số 0004353 cùng ngày 01/4/2024; Số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0002821 ngày 16/9/2024; số tiền 20.093.000 đồng biên lai số 0005301 ngày 30/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre nên được khấu trừ. Bà H và bà N được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí là 20.743.000 đồng.

- Ông D và bà V, ông H1 có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền buộc phải trả cho bà H, bà N, cụ thể tính như sau: Số tiền 951.613.000 đồng = 36.000.000 đồng + 3%(151.613.000 đồng) = tính tròn chẵn là 40.548.000 đồng.

- Bà V, ông H1 có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền án phí có giá ngạch đối với số tiền buộc phải trả cho ông D. Cụ thể: Số tiền 475.806.500 đồng = 20.000.000 đồng + 4%(75.806.500 đồng) = tính tròn chẵn là 23.032.000 đồng.

- Ông D được hoàn lại số tiền số tiền tạm ứng án phí là 11.395.960 đồng theo biên lai số 0005328 ngày 04/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

- Ông L1, bà V1 có đơn xin miễn giảm án phí và tạm ứng án phí do thuộc diện người cao tuổi là phù hợp nên được xem xét chấp nhận.

[11] Từ những phân tích trên, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bến Tre là có căn cứ nên được chấp nhận.

**Vì các lẽ trên;**

### **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào các Điều 100, 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 124, 463, 466, 468, 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

**Xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Bích N, bà Đào Thụy Mỹ H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Tường V, ông Lê Thanh H1 cùng ông Phạm Trường D có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 800.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày đến ngày 16/01/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất là 0,83%/tháng. Không chấp nhận yêu cầu của bà N, bà H về việc yêu cầu ông Nguyễn L1 và bà Trương Thị V1 cùng bà V, ông H1, ông D liên đới chịu hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bích N, bà Đào Thụy Mỹ H về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Tường V, ông Lê Thanh H1 trả số tiền thuê nhà còn nợ là 26.000.000 đồng và việc yêu cầu ông Nguyễn L1, bà Trương Thị V1 cùng bà Nguyễn Thị Tường V, ông Lê Thanh H1 giao trả nhà, đất và toàn bộ công trình kiến trúc nằm trên thửa đất số 183, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn L1 và bà Trương Thị V1 về việc yêu cầu tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với thửa đất số 183, tờ bản đồ số 35 tọa lạc tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/10/2021 giữa ông Nguyễn L1, bà Trương Thị V1 với ông Phạm Trường D tại Văn phòng C1, số công chứng 2781, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 183, tờ bản đồ số 35, diện tích 198,9 m<sup>2</sup> (đất trồng cây lâu năm) tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 16/01/2023 giữa ông Phạm Trường D với bà Nguyễn Thị Bích N và bà Đào Thụy M H tại Văn phòng C1, số công chứng 182, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 183, tờ bản đồ số 35, diện tích 198,9 m<sup>2</sup> (đất trồng cây lâu năm) tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre là vô hiệu.

- Buộc bà Nguyễn Thị Tường V, ông Lê Thanh H1 và ông Phạm Trường D có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đào Thụy Mỹ H và bà Nguyễn Thị Bích N số tiền vay vốn là: 800.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày đến ngày 16/01/2023 đến ngày 11/12/2024 là 151.613.000 đồng. Tổng cộng chung là: 951.613.000 đồng (*Chín trăm năm mươi một triệu sáu trăm mười ba nghìn đồng*).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, khi có đơn yêu cầu thi hành án của bà H, bà N nếu ông D, bà V cùng ông H1 chưa trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong.

4. Ghi nhận sự thoả thuận giữa bà H, bà N với bà V và ông H1: Tuyên huỷ Hợp đồng thuê nhà (được ký kết thời hạn từ ngày 08/02/2023 đến ngày 08/8/2023) giữa bà Nguyễn Thị Bích N, bà Đào Thụy Mỹ H với bà Nguyễn Thị Tường V, ông Lê Thanh H1 đối với căn nhà nằm trên thửa đất số 183, tờ bản đồ số 35 tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

5. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Trường D về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Tường V và ông Lê Thanh H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phạm Trường D số tiền vay vốn là: 400.000.000 đồng và tiền lãi là 0,83%/tháng tính từ ngày đến ngày 13/01/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm. Không chấp nhận yêu cầu của ông D về việc yêu cầu ông Nguyễn L1 và bà Trương Thị V1 cùng bà V, ông H1 liên đới chịu hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Tường V, ông Lê Thanh H1 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Phạm Trường D số tiền vay vốn là: 400.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày đến ngày 13/01/2023 đến ngày 11/12/2024 là 75.806.500 đồng. Tổng cộng chung là: 475.806.500 đồng (*Bốn trăm bảy mươi lăm triệu tám trăm lẻ sáu nghìn năm trăm đồng*).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, khi có đơn yêu cầu thi hành án của ông D nếu bà V, ông H1 chưa trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền

lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong.

6. Ông Nguyễn L1, bà Trương Thị V1 được quyền quản lý, sử dụng đất và toàn bộ nhà, công trình kiến trúc trên đất, theo đo đạc thực tế có diện tích 198,9m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 183, tờ bản đồ số 35 (đất trồng cây lâu năm) tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Hiện do bà Nguyễn Thị Bích N, bà Đào Thụy Mỹ H cùng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và do ông L1, bà V1 đang quản lý, sử dụng.

Kiến nghị Cơ quan quản lý hành chính về đất đai có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh lại Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 042900 và số DH 042901, số vào sổ cấp GCN: CS12104 đối với thửa đất số 183, tờ bản đồ số 35, diện tích 198,9m<sup>2</sup> (đất trồng cây lâu năm) tại phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre đã cấp cho bà Đào Thụy Mỹ H và bà Nguyễn Thị Bích N cùng đứng tên đứng tên quyền sử dụng đất ngày 09/02/2023 trả lại cho ông Nguyễn L1 đứng tên quyền sử dụng đất.

Ông L1, bà V1 có quyền liên hệ với Cơ quan quản lý hành chính về đất đai có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

*(Phần đất được thể hiện theo hồ sơ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B ngày 02/8/2024 có kèm theo).*

7. Về chi phí tố tụng gồm: Chi phí thu thập hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chi phí đo đạc, định giá tổng cộng chung là: 10.320.900 đồng (*Mười triệu ba trăm hai mươi nghìn chín trăm đồng*). Bà H cùng bà N, ông D, bà V cùng ông H1 mỗi bên có nghĩa vụ liên đới chịu 1/3 chi phí tố tụng là 3.440.300 đồng (*ba triệu bốn trăm bốn mươi nghìn ba trăm đồng*). Ghi nhận bà H và bà N đã nộp xong. Do bà H và bà N đã nộp tạm ứng số tiền trên nên ông D có nghĩa vụ trả lại cho bà H và bà N số tiền 3.440.300 đồng (*ba triệu bốn trăm bốn mươi nghìn ba trăm đồng*). Bà V, ông H1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà H và bà N số tiền là 3.440.300 đồng (*ba triệu bốn trăm bốn mươi nghìn ba trăm đồng*).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

- Bà Nguyễn Thị Bích N, bà Đào Thụy Mỹ Hoàng H có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*). Do bà H và bà N đã nộp số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0004352, số tiền 350.000 đồng theo biên lai số 0004353 cùng ngày 01/4/2024; Số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0002821 ngày 16/9/2024; Số tiền 20.093.000 đồng biên lai số 0005301 ngày 30/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre nên được khấu trừ. Bà H và bà N được hoàn lại số tiền 20.743.000 đồng (*Hai mươi triệu bảy trăm bốn mươi ba nghìn đồng*).

- Buộc bà Nguyễn Thị Tường V, ông Lê Thanh H1 cùng ông Phạm Trường D có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền án phí có giá ngạch là 40.548.000 đồng (*Bốn mươi triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn đồng*).

- Buộc bà Nguyễn Thị Tường V, ông Lê Thanh H1 có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền án phí có giá ngạch 23.032.000 đồng (*hai mươi ba triệu không trăm ba mươi hai nghìn đồng*).

- Ông Phạm Trường D được hoàn lại số tiền số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.395.960 đồng (*Mười một triệu ba trăm chín mươi lăm nghìn chín trăm sáu mươi đồng*) theo biên lai số 0005328 ngày 04/11/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Tre.

- Ông L1, bà V1 được miễn án phí và tạm ứng án phí do thuộc diện người cao tuổi.

Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án các đương sự có mặt tại tòa có quyền làm đơn kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Quyết định này 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 Luật thi hành án dân sự.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND TP Bến Tre;
- Chi cục THADS TP Bến Tre;
- TAND tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lê Thị Thuý Hằng**