

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

Bản án số: 05/2022/DS-ST

Ngày: 14-02-2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

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

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN TRE - TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Đoan Trang

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thanh Tùng

Ông Nguyễn Văn Hùng

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Hồ Thị Yến Nhi – Thư ký Tòa án.

Viện kiểm sát nhân dân thành phố BT, tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Lu  
Ngọc Thiên An – Kiểm sát viên

Ngày 14 tháng 02 năm 2022 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 53/2020/TLST-DS ngày 17 tháng  
3 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết  
định đưa vụ án ra xét xử số 107/2021/QĐST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2022, theo quyết  
định hoãn phiên tòa số 12/2022/QĐST ngày 24/01/2022 giữa các đương sự:

\* Nguyên đơn: Bà Lê Thị N, sinh năm 1984

Địa chỉ: Số 799 ấp PT, xã CH, huyện GT, tỉnh Bến Tre (vắng mặt);

\* Bị đơn: Bà Phan Thị H, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Số 141/F3 ấp ATA, xã MTA, thành phố BT, tỉnh Bến Tre (vắng mặt).

Bà Lý Kim X, sinh năm 1956 (đã chết);

Người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà Lý Kim X:

Ông Nguyễn Thành Qn, sinh năm 1955 (có mặt);

Ông Nguyễn Hữu P, sinh năm 1986 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 141/F3 ấp ATA, xã MTA, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Bà Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1999 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số 58/23, Khu phố B, phường AH, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

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

Bà Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1955 (vắng mặt);

Nơi cư trú: Số 16B3 khu phố B, phường PK, thành phố BT, tỉnh Bến Tre;

Ông Trần Văn D, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Nơi cư trú: 26A Đường HBT, Phường AH, thành phố BT, tỉnh Bến Tre;

\* Người làm chứng:

Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1968 (vắng mặt);  
Nơi cư trú: Số 195D, ấp ATA, xã MTA, thành phố BT, tỉnh Bến Tre;

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải cùng các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án cũng như tại phiên tòa ngày 18/11/2020, nguyên đơn bà Lê Thị N trình bày:*

Vào ngày 15/9/2017, bà có mua căn nhà của bà Lý Kim X theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực tại Phòng công chứng số 1, đối với thửa đất số 376, tờ bản đồ số 05, diện tích 24,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Phường 5, thành phố BT, tỉnh Bến Tre, loại đất ở đô thị, do bà Lý Kim X đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá thực tế là 1.220.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng ghi giá là 220.000.000 đồng để giảm thuế; Bà đã trả đủ tiền 1.220.000.000 đồng cho bà X, hai bên có làm giấy biên nhận nhận tiền; Biên nhận có người làm chứng bà Phan Thị H (con dâu bà X) và ông Nguyễn Văn D ở xã Mỹ Thạnh An, ông D là người giới thiệu bà mua nhà đất này. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, do bà X chưa chuẩn bị được nhà ở nên bà X thuê lại căn nhà trên với thời hạn 06 tháng, mỗi tháng giá thuê là 3.000.000 đồng và có ký hợp đồng thuê nhà.

Ngày 23/11/2017, bà tiến hành làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà X nộp đơn ngăn chặn không sang tên được. Bà có đến gặp trực tiếp bà X và gia đình bà X để hỏi rõ nguyên nhân nhưng phía bà X tránh né nên bà không gặp được. Một thời gian sau bà đến UBND nơi cư trú của bà X thì mới biết bà X đã qua đời, gia đình bà X không chịu giao nhà đất cho bà.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ngày 15/9/2017 giữa bà với bà X đối với thửa đất số 376, tờ bản đồ số 5, diện tích 24,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Phường 5, thành phố BT, đồng thời yêu cầu gia đình bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc những người thừa kế của bà X gồm ông Nguyễn Thành Q, ông Nguyễn Hữu P, bà Nguyễn Ngọc N, bà Phan Thị H phải bàn giao căn nhà và thực hiện thủ tục sang tên. Ngoài ra, bà yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ngày 16/9/2017, yêu cầu những người thừa kế của bà X gồm ông Q, ông P, bà Ngân phải trả tiền thuê nhà từ ngày 16/9/2017 đến ngày 16/4/2020, mỗi tháng 3.000.000 đồng, thành tiền là 93.000.000 đồng.

Ngày 10/9/2020, bà làm đơn xin rút yêu cầu tranh chấp hợp đồng thuê nhà do thấy những người kế thừa quyền và nghĩa vụ bà X khó khăn không có khả năng để trả tiền thuê nhà 93.000.000 đồng.

Kết quả đo đạc và kết quả định giá của Hội đồng định giá đưa ra bà đồng ý và không có ý kiến gì.

*Theo bản tự khai, các biên bản hòa giải cùng các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án cũng như tại phiên tòa ngày 18/11/2020 và phiên tòa hôm nay, ông Nguyễn Thành Q trình bày:*

Ông là chồng của bà X nhưng bà X hiện nay đã chết. Bà X đứng tên trong giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 376, tờ bản đồ số 05, diện tích 24,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Phường 5, thành phố BT, tỉnh Bến Tre. Do bà H là con dâu ông âm mưu, lợi dụng bà X bị bệnh tâm thần đã dẫn đi ký hợp đồng chuyển nhượng đất tại phòng công chứng nhằm chiếm đoạt tài sản, ông không hay biết. Bà X cũng không có đem số tiền 1.220.000.000đồng về nhà và cũng không có mượn tiền của bà N. Bà X bị bệnh tâm thần, gia đình nuôi dưỡng ai cũng biết nên không thể nói bà X ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà N. Gia đình ông đã dẫn bà X đi khám bệnh tâm thần có giấy xác nhận của Bệnh viện tâm thần Bến Tre là bà X bị bệnh tâm thần.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Q khai bà N có đến gặp ông kêu ông trả số tiền 350.000.000đồng do bà H đã mượn, bà N nói tiền này là tiền vốn, không lấy tiền lãi. Tại phiên tòa hôm nay, ông Q khai bà N có yêu cầu ông trả số tiền 220.000.000 đồng chứ không phải 350.000.000đồng. Do ông không có mượn tiền của bà N nên ông không trả. Đối với hợp đồng thuê nhà, ông cho biết căn nhà này ông cho bác sĩ P và bác sĩ D thuê mở phòng mạch cách nay mười mấy năm, do vậy không có chuyện bà X thuê căn nhà này để ở. Ông Q làm đơn yêu cầu giám định dấu vân tay của bà X trong hợp đồng chuyển nhượng và trong biên nhận tiền ngày 15/9/2017. Theo Kết luận giám định số 26/2020/GĐTL ngày 03/9/2020, của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bến Tre kết luận dấu vân tay trong hợp đồng chuyển nhượng và trong biên nhận tiền ngày 15/9/2017 là của bà Lý Kim X. Ông không đồng ý kết luận giám định nhưng ông không yêu cầu giám định lại.

Ngày 21/8/2020, ông Q có yêu cầu phản tố về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và bà X. Căn cứ ông yêu cầu hủy là do bà X là người bị bệnh tâm thần.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc và không có ý kiến gì. Đối với kết quả định giá của Hội đồng định giá ông không đồng ý. Ông yêu cầu định giá lại, Tòa án ra thông báo cho ông gửi đơn nếu có yêu cầu, tuy nhiên đến nay ông không có đơn yêu cầu.

*Theo bản tự khai, các biên bản hòa giải, tại phiên tòa ngày 18/11/2020 bà Nguyễn Ngọc N trình bày:*

Bà là con gái của bà X và ông Q. Cha mẹ bà có 02 người con là ông Nguyễn Hữu P và bà. Bà H là vợ của ông P. Bà X bị bệnh tâm thần nên bị bà H dẫn đi ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Bà N cho bà X, bà H thuê nhà gia đình bà không ai biết. Gia đình bà không ai nhận số tiền bán đất 1.220.000.000đồng như bà N trình bày. Bà không đồng ý các yêu cầu của nguyên đơn.

Kết quả đo đạc bà đồng ý, còn giá của Hội đồng định giá đưa ra là 20.000.000 đồng/1m<sup>2</sup> bà không đồng ý. Bà yêu cầu định giá lại nhưng đến nay vẫn không có đơn yêu cầu.

*Theo bản tự khai, các biên bản hòa giải, tại phiên tòa ngày 18/11/2020, bị đơn bà Phan Thị H trình bày:*

Bà là con dâu của bà X. Bà có dẫn bà X đi vay tiền của bà N, dẫn bà X đến Văn phòng công chứng lãn tay vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 376, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 220.000.000đồng. Đây là hợp đồng vay tiền chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền vay là

220.000.000đồng. Lãi suất thỏa thuận là 10% tháng, tháng đầu trả 22.000.000 đồng, khi bà N giao tiền 220.000.000đồng là bà N lấy lại tiền lãi là 22.000.000đồng. Tháng sau bà đóng tiền lãi 5%, là 11.000.000đồng, bà đóng tiền lãi được khoảng 4, 5 tháng thì không có khả năng đóng nữa. Khi bà trả tiền lãi không có làm giấy tờ mà chỉ thỏa thuận miệng với nhau nên bà không có chứng cứ cung cấp cho Tòa án. Chữ ký và chữ viết trong biên nhận nhận tiền ngày 15/9/2017 có nội dung “*Tôi đã đọc và nhận đủ số tiền trên*” là của bà viết và ký tên, tuy nhiên, thực tế bà chỉ nhận số tiền là 220.000.000đồng, bà không có nhận số tiền 1.220.000.000đồng. Bà biết bà X bị bệnh tâm thần nhưng bà dẫn bà X đi ký hợp đồng chuyển nhượng để vay tiền về lo cho gia đình. Bà đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này và bà đồng ý một mình trả lại cho bà N số tiền đã nhận là 220.000.000đồng. Bà không yêu cầu ông P chồng bà liên đới trách nhiệm trả số tiền này. Bà không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kết quả đo đạc bà đồng ý. Đối với kết quả của Hội đồng định giá đưa ra bà không đồng ý. Bà yêu cầu định giá lại nhưng đến nay không có đơn yêu cầu.

*Theo bản tự khai, các biên bản hòa giải, tại phiên tòa ngày 18/11/2020, bị đơn ông Nguyễn Hữu P trình bày:*

Ông là con của bà X, là chồng của bà H. Vợ chồng ông sống chung với bà X và ông Q. Bà X bị bệnh tâm thần. Khi bà H dẫn bà X đi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông và gia đình không ai hay biết. Ông không đồng ý các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do, bà H vay tiền của bà N chứ không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N. Bà H không có đem tiền vay về nhà, ông cũng không biết bà H lấy tiền đó để làm gì. Vì trong gia đình, chi phí sinh hoạt có do ông, ông Q đi làm lãnh lương, tiền lãnh lương hưu của bà X và tiền cho thuê căn nhà là đủ chi trả cho cuộc sống.

Kết quả đo đạc ông đồng ý. Đối với kết quả của Hội đồng định giá đưa ra ông không đồng ý. Ông yêu cầu định giá lại nhưng đến nay không có đơn yêu cầu.

*Theo bản tự khai và biên bản lấy lời khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn D trình bày:*

Ông có thuê một phần căn nhà của bà Lý Kim X tại Phường 5, thành phố BT, tỉnh Bến Tre để mở phòng mạch khám bệnh tư. Cách nay khoảng 25 năm, ông thuê của ông Lý Phụng Tiên, sau đó ông Tiên cho bà X căn nhà này và ông tiếp tục thuê nhà của bà X cho đến nay. Mỗi tháng ông trả tiền thuê nhà cho bà X, giá hiện nay là 1.500.000đồng, bà X là người trực tiếp đến lấy tiền thuê. Lần cuối cùng bà X đến lấy tiền thuê nhà là ngày 11/7/2013, sau đó chồng và con bà X đến lấy tiền thuê nhà. Ông nhớ rõ vì ông có quyển sổ theo dõi việc trả tiền thuê nhà, mỗi tháng khi trả tiền thuê nhà ai nhận tiền thì phải ghi ngày, tháng, năm nhận tiền và ký tên vào sổ. Ông có hỏi thăm gia đình cho biết bà X bị bệnh nên không trực tiếp đến nhận tiền thuê nhà, còn mức độ bệnh như thế nào ông không rõ.

Khi thuê nhà ông có cải tạo, sửa chữa căn nhà nhưng ông không yêu cầu bồi thường. Căn nhà ông đang thuê hiện nay bà N và gia đình bà X đang tranh chấp với nhau. Việc tranh chấp giữa bà N với gia đình bà X ông không có liên quan gì đến nên ông không có ý

kiến gì. Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông do bận công việc đồng thời ông cam kết không khiếu nại gì về sau.

*Theo bản tự khai và biên bản lấy lời khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thúy L trình bày:*

Bà có thuê một phần căn nhà của bà Lý Kim X tại Phường 5, thành phố BT, tỉnh Bến Tre để làm phòng xét nghiệm y khoa từ năm 2002 cho đến nay. Trước đây bà thuê của bà L là vợ ông Lý Phụng T, sau đó vợ chồng bà L, ông T ly hôn, Tòa án chia căn nhà này cho ông T, và ông T cho bà X căn nhà này, tôi vẫn còn thuê cho đến nay. Hàng tháng bà trả tiền thuê nhà cho bà X là 1.500.000đồng, bà X là người trực tiếp đến lấy tiền thuê. Lần cuối cùng bà X đến lấy tiền thuê nhà là tháng 5/2013. Sau đó, bà X bị bệnh yếu nên con gái bà X đến nhận tiền, sau khi bà X mất thì chồng bà X đến lấy tiền thuê nhà cho đến nay. Bà nhớ rõ vì bà có quyển sổ theo dõi việc trả tiền thuê nhà. Bà có hỏi thăm gia đình cho biết bà X bị bệnh nặng, không còn minh mẫn.

Khi thuê nhà bà có cải tạo, sửa chữa căn nhà nhưng bà không yêu cầu bồi thường. Căn nhà bà đang thuê hiện nay bà N và gia đình bà X đang tranh chấp với nhau. Việc tranh chấp giữa bà N với gia đình bà X bà không có liên quan gì đến nên bà không có ý kiến gì. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt bà do bận công việc, bà cam kết không khiếu nại gì về sau.

*Theo biên bản lấy lời khai, tại phiên tòa ngày 18/11/2020, người làm chứng ông Nguyễn Văn D trình bày:*

Do bà H yêu cầu ông giới thiệu người cho vay tiền nên ông giới thiệu bà N cho bà H vay tiền. Ông biết bà N cho bà H vay số tiền 220.000.000đồng, lãi suất tháng đầu tiên là 10%, bắt đầu tháng thứ 2 lãi suất là 5%; Hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng. Ông không có chứng kiến việc giao nhận tiền giữa bà H và bà N, vì ông đứng phía ngoài phòng công chứng. Ông không có ký tên làm chứng trong biên nhận nhận tiền 1.220.000.000đồng như bà N trình bày. Ông được bà N cho hưởng hoa hồng là 3.000.000đồng. Bà N có yêu cầu ông làm chứng bà H vay 1.220.000.000 đồng thì bà N sẽ cho ông 100.000.000đồng nhưng ông không đồng ý. Tuy nhiên, theo Kết luận giám định số 202/2020/GĐTL ngày 01/9/2020, của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bến Tre kết luận chữ ký và chữ viết trong biên nhận nhận tiền ngày 15/9/2017 là của ông, ông không đồng ý vì ông không có ký tên và viết chữ trong biên nhận nhận tiền 1.220.000.000đồng.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố BT phát biểu quan điểm về việc tuân thủ pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án:* Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý đến khi xét xử cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng.

Về quan điểm giải quyết vụ thấy rằng: Ngày 15/9/2017, bà X có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 376 tờ bản đồ số 5 diện tích 24,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Phường 5, thành phố BT cho bà N; Giá ghi trong hợp đồng là 220.000.000đồng và có biên nhận nhận tiền là 1.220.000.000đồng. Theo kết luận giám định thì thời điểm tiến hành giao dịch thì bà X bị mất năng lực hành vi dân sự; Theo quy định tại Điều 125 Bộ luật dân sự thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2017 giữa bà X và

bà N vô hiệu do người mất năng lực hành vi dân sự xác lập, do đó hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất ngày 15/9/2017 vô hiệu. Bà H thừa nhận vay 220.000.000đồng của bà N lại dẫn bà X đi ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc bà chỉ vay số tiền 220.000.000đồng. Bà H là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên bà phải chịu trách nhiệm với mọi giao dịch dân sự do bản thân xác lập và thực hiện. Bà Phan Thị H là người đứng ra vay tiền của bà N nên buộc bà H phải trả tiền cho bà N theo biên nhận ngày 15/9/2017; Đề nghị: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc gia đình bà Lý Kim X phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc những người thừa kế quyền, nghĩa vụ của bà X gồm ông Q, ông P, bà N, bà H phải bàn giao căn nhà trên cho bà N và thực hiện thủ tục sang tên; Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thành Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2017; Buộc bà Phan Thị H có trách nhiệm trả cho bà N số tiền 1.220.000.000 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, căn cứ vào lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận thấy:*

[1] Xét đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Lê Thị N với bị đơn bà Phan Thị H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lý Kim X cư trú tại xã Mỹ Thạnh An, thành phố BT nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố BT theo quy định tại Điều 26 và Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị Thúy L yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Tòa án nhân dân thành phố BT, tỉnh Bến Tre đã tổng đạt Quyết định đưa vụ án ra xét xử cho nguyên đơn đến tham dự phiên tòa nhưng nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Bà Phan Thị H, bà Nguyễn Ngọc N, ôn Nguyễn Hữu P đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân thành phố BT tiến hành xét xử vắng mặt đối với nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định pháp luật.

[3] Ngày 15/9/2017, bà Lý Kim X có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa đất số 376, tờ bản đồ số 05, diện tích 24,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường 5, thành phố BT, tỉnh Bến Tre và một căn nhà cấp 4 trên phần đất này, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 220.000.000 đồng. Hợp đồng được công chứng tại phòng công chứng số 1 Bến Tre ngày 15/9/2017. Tuy nhiên, giữa nguyên đơn và bị đơn khai không thống nhất với nhau nhiều nội dung. Cụ thể: Bà N trình bày giá chuyển nhượng thực tế là 1.220.000.000đồng theo biên nhận tiền ngày 15/9/2017, bên giao tiền là bà N và bên nhận tiền là bà X và bà H; Bị đơn bà H thừa nhận bà có dẫn bà X đi vay 220.000.000đồng của bà N nhưng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lãi suất thỏa thuận là 10% tháng, tháng đầu trả 22.000.000 đồng, khi bà N giao tiền 220.000.000đồng là bà N lấy lại tiền lãi là 22.000.000đồng. Tháng sau bà đóng tiền lãi 5%, là 11.000.000đồng, bà đóng tiền lãi được 4, 5 tháng cho bà N thì không có khả năng đóng tiền lãi. Khi bà đóng tiền lãi

không có làm giấy tờ, biên nhận giao tiền nên bà không có chứng cứ cung cấp cho Tòa án. Chữ ký và chữ viết trong biên nhận nhận tiền ngày 15/9/2017 có nội dung “*Tôi đã đọc và nhận đủ số tiền trên*” là chữ của bà viết và ký tên, tuy nhiên bà chỉ nhận số tiền là 220.000.000đồng chứ bà không có nhận số tiền 1.220.000.000đồng; Bị đơn ông Nguyễn Thành Quan trình bày: Bà X vợ ông bị bệnh tâm thần nên không thể nói bà X ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà N. Bà X, bà H cũng không có đem số tiền 1.220.000.000đồng về nhà.

[4] Hội đồng xét xử xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thấy:

Về mặt hình thức: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà X đã được lập thành văn bản và được công chứng, chứng thực vào ngày 15/9/2017 là đúng quy định pháp luật.

Về mặt nội dung:

*Thứ nhất:* Nguồn gốc phần nhà đất đang tranh chấp thuộc thửa đất số 376, tờ bản đồ số 05, diện tích 24,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại phường 5, thành phố BT, tỉnh Bến Tre và một căn nhà cấp 4 xây dựng hết trên phần đất là của bà X. Bà X có được do anh ruột bà là ông Lý Phụng T tặng cho riêng năm 2008. Bà không nhập vào tài sản với ông Q chồng bà. Bà X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 30/5/2017 nên được xác định đây là tài sản riêng của bà X. Đến ngày 08/10/2018, bà X chết.

*Thứ hai:* Ngày 15/9/2017, bà H dẫn bà X đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N thửa đất trên, hợp đồng đã được công chứng và chứng thực với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 220.000.000đồng. Tuy nhiên, cùng ngày có lập biên nhận tiền 1.220.000.000đồng về việc mua bán nhà đất trên, có dấu lặn tay bà X và chữ ký, chữ viết bà H. Điều này cho thấy bà N ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng thấp hơn rất nhiều lần so với giá thực tế, đây là hành vi vi phạm pháp luật, là hợp đồng trái quy định pháp luật, giả tạo.

*Thứ ba:* Từ khi bà X được ông Lý Phụng T tặng cho riêng căn nhà nằm trên thửa đất 376 này thì bà X và gia đình bà X không có trực tiếp sinh sống trong căn nhà này mà cho bác sĩ Trần Văn D và bà Nguyễn Thị Thúy L thuê để mở 01 phòng mạch và 01 phòng xét nghiệm từ năm 2008 cho đến nay. Gia đình bà X và bà X sinh sống tại căn nhà số 58/23, Khu phố 3, Phường 3 và căn nhà tại xã MTA, thành phố BT; mỗi tháng bà X hoặc con bà X đến trực tiếp lấy tiền thuê nhà cho đến thời điểm hiện nay. Do đó, việc bà N cho rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N thì bà X không có tìm được chỗ ở mới nên thuê lại căn nhà trên đất trong thời gian 06 tháng với giá 3.000.000đ/tháng là không có cơ sở. Ngoài ra, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bác sĩ Dũng và bà Phụng đều khai từ khi ông bà thuê đến nay cũng không biết ai là bà Lê Thị N, không có đến thông báo với ông bà về việc đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất trên; Mặc dù bà N đã rút lại yêu cầu khởi kiện đối với việc buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà X phải trả tiền thuê nhà tổng cộng là 93.000.000đồng nhưng từ hợp đồng thuê nhà này cho thấy rõ có sự không trung thực trong hợp đồng chuyển nhượng trên.

*Thứ tư:* Mặc dù căn cứ theo kết quả giám định số 26/2020/GĐĐV ngày 03/9/2020 của Phòng kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Bến Tre kết luận dấu vân tay trong tờ “*Biên nhận tiền ngày 15/9/2017*” đúng là dấu vân tay của bà Lý Kim X và căn cứ theo kết quả giám định số 202/2020/GĐTL ngày 01/9/2020 của Phòng kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Bến

Tre kết luận chữ ký và chữ viết người làm chứng ông Nguyễn Văn D trong tờ “*Biên nhận tiền*” ngày 15/9/2017 đúng là chữ viết và chữ ký của ông Nguyễn Văn D. Bà H thừa nhận có ký tên vào biên nhận. Song, theo Bản kết quả giám định số 604/KL-VPYTW ngày 29/11/2021 của Viện pháp y tâm thần Trung ương Biên Hòa, về y học: trước, trong và sau khi xảy ra vụ việc bà Lý Kim X bị bệnh “ Mất trí không biệt định (F03-ICD.10); Về khả năng nhận thức và điều khiển hành vi: trước, trong và sau khi xảy ra vụ việc bà Lý Kim X bị mất khả năng nhận thức và điều khiển hành vi.

Từ các chứng cứ và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2017 giữa bà Lê Thị N với bà Lý Kim X bị vô hiệu, do bà X là người mất năng lực hành vi dân sự, đã vi phạm điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 122 và Điều 125 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hậu quả của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2017 giữa bà N và bà X bị vô hiệu sẽ được giải quyết theo Điều 131 Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký 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. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, Hội đồng xét xử thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Q về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

[5] Về hậu quả của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2017 giữa bà N và bà X bị vô hiệu sẽ được giải quyết theo Điều 131 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với biên nhận nhận tiền ngày 15/9/2017 với số tiền là 1.220.000.000đồng, có nội dung “*Tôi đã đọc và nhận đủ số tiền trên*”, bà H thừa nhận là chữ của bà viết và ký tên của bà, tuy nhiên bà chỉ thừa nhận đã nhận số tiền vay là 220.000.000đồng, đồng thời bà có trả tiền lãi tổng cộng được 4 hay 5 tháng. Tuy nhiên, bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh bà nhận số tiền 220.000.000đồng cũng như chứng cứ chứng minh bà đã trả tiền lãi. Do đó, lời trình bày của bà H về việc bà không có nhận số tiền 1.220.000.000đồng là không có cơ sở nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Bà X bị bệnh tâm thần nên loại trừ trách nhiệm, do đó có cơ sở xác định bà H là người đã nhận của bà N số tiền là 1.220.000.000 đồng.

[6] Bà H và ông P là vợ chồng, có đăng ký kết hôn với nhau vào ngày 19/7/2011 nên được xem là hôn nhân hợp pháp. Bà H cho rằng, bà vay tiền là đem về lo cho gia đình chồng, lo cho bà X bị bệnh tâm thần. Tuy nhiên, ông Q, ông P, bà Ngân không thừa nhận bà X, bà H có đem tiền về nhà. Bà X bị bệnh tâm thần và không nhận biết tiền. Tại biên bản lấy lời khai ngày 18/01/2022 ông P, ông Q trình bày bà H không phải là lao động chính trong gia đình; Mọi chi phí sinh hoạt lo cho gia đình là từ các nguồn thu từ lương ông Q đi làm bảo vệ, ông P đi làm hồ, lương hưu của bà X lãnh hàng tháng do bà X là giáo viên đã nghỉ hưu và thu tiền cho bác sĩ D và P thuê nhà. Bà H có buôn bán súp (buôn bán nhỏ hằng ngày 01 nồi súp). Về chi phí khám bệnh bà X: Gia đình có đưa bà X đi khám bệnh 02 lần ở Bệnh viện Tiền Giang, 02 lần ở Bệnh viện tâm thần tỉnh Bến Tre và 01 lần nằm Bệnh viện Nguyễn Đình Chiểu, mỗi lần khám bệnh chi phí tiền xe và tiền thuốc khoảng 1 đến 2 triệu đồng, ông Q là người bỏ ra các chi phí đó. Bà H và ông P có đưa bà X về quê chăm sóc khoảng 01, 02 tháng nhưng hàng tháng ông Q đều có gửi tiền cho bà H lo. Khoảng 02 tháng sau khi bà H dẫn bà X đi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông P phát hiện



hợp đồng do bà H cất trong tủ. Khi bị phát hiện, bà H không nói dùng tiền vay làm gì mà bà H bỏ về quê ở Long an sinh sống cho đến nay. Từ các tình tiết trên cho thấy lời khai bà H lấy tiền của bà N về lo cho bà X là không có cơ sở chấp nhận. Do đó, không có cơ sở buộc ông P phải có trách nhiệm liên đới với bà H trả cho bà N số tiền 1.220.000.000đồng. Bà H phải có trách nhiệm trả lại cho bà N số tiền đã nhận là 1.220.000.000đồng.

[7] Ngày 10/9/2020, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc hủy hợp đồng thuê nhà ngày 15/9/2017 giữa bà N và bà X và không yêu cầu những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà X trả tiền thuê nhà là 93.000.000đồng, do đó Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[ 8] Tại phiên tòa hôm nay, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố BT, tỉnh Bến Tre về quan điểm giải quyết vụ án là phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về chi phí thu thập chứng cứ tổng cộng là 10.583.500(mười triệu năm trăm tám mươi ba ngàn năm trăm )đồng bà Lê Thị N phải chịu; Bà N phải trả lại cho ông Nguyễn Thành Q số tiền tạm ứng chi phí giám định đã nộp là 583.500(năm trăm tám mươi ba ngàn năm trăm) đồng.

[ 10] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng bà Lê Thị N phải nộp. Bà Phan Thị H phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 48.660.000(bốn mươi tám triệu, sáu trăm sáu mươi ngàn)đồng.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ các Điều 117, 122, 125, 131, 385, 407 của Bộ luật dân sự;
- Căn cứ các Điều 26, 35 và Điều 147, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Áp dụng Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2017 giữa bà Lê Thị N với bà Lý Kim X;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị N về việc buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lý Kim X gồm ông Nguyễn Thành Q, ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Ngọc N, bà Phan Thị H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2017 giữa bà Lê Thị N với bà Lý Kim X;

Chấp nhận yêu cầu phản tố của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lý Kim X là ông Nguyễn Thành Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2017 giữa bà Lê Thị N với bà Lý Kim X.

Cụ thể tuyên:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/9/2017 giữa bà Lê Thị N với bà Lý Kim X bị vô hiệu.

2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/5/2017 giữa bà Lê Thị N với bà Lý Kim X đối với thửa đất số 376, tờ bản đồ số 5, diện tích 24,5m<sup>2</sup>, tọa lạc tại Phường 5, thành phố BT, tỉnh Bến Tre, do bà Lý Kim X đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Có họa đồ kèm theo);

Buộc bà Phan Thị H có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị N số tiền là 1.220.000.000(một tỷ hai trăm hai mươi triệu) đồng;

3. Ông Nguyễn Thành Q, ông Nguyễn Hữu P và bà Nguyễn Ngọc N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền chưa được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

4. Chi phí thu thập chứng cứ tổng cộng là 10.583.500(mười triệu năm trăm tám mươi ba ngàn năm trăm )đồng bà Lê Thị N phải chịu; Bà Lê Thị N có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Thanh Q số tiền tạm ứng chi phí giám định đã nộp là 583.500(năm trăm tám mươi ba ngàn năm trăm) đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đồng bà Lê Thị N phải chịu nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm bà Lê Thị N đã nộp là 300.000đồng theo các biên lai số 0008926 ngày 13/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Bà Phan Thị H phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 48.660.000(bốn mươi tám triệu, sáu trăm sáu mươi ngàn)đồng.

*“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, có 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”.*

Trong hạn 15(mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

Nguyên đơn, bị đơn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15(mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

***Nơi nhận:***

- TAND tỉnh Bến Tre;
- VKSND Thành phố BT;
- Chi cục THADS TP BT;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Thị Đoan Trang**

**CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN**

**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thanh Tùng**

**Trần Văn Hùng**

**Nguyễn Thị Đoan Trang**