

Bản án số: **127/2023/DS-ST**

Ngày: 12-9-2023

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THẠNH PHÚ, TỈNH BẾN TRE

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy Tiên

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Lâm

Ông Trịnh Xuân Tùng

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Khánh Nguyên – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Phú tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Tài – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thanh Phú mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 189/2022/TLST-DS ngày 05/10/2022 về việc tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 137/2023/QĐXXST-DS ngày 29/8/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị N**, sinh năm: 1985. Nơi cư trú: **Số nhà A, ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre.**

*Người đại diện theo ủy quyền của bà **Trần Thị N**:* Bà **Lê Thị Thanh N1**, sinh năm: 1990. Nơi thường trú: **ấp M, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre** (theo văn bản ủy quyền ngày 05/8/2022) (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà **Trần Thị D**, sinh năm: 1972; Nơi cư trú: **ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.**

*Người đại diện theo ủy quyền của bà **Trần Thị D**:* Bà **Đào Hồng V**, sinh năm: 1966. Nơi cư trú: **Số nhà H, ấp A, A, huyện T, tỉnh Bến Tre** (theo văn bản ủy quyền ngày 30/8/2022) (có mặt).

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

1. Ông **Trần Văn N2**, sinh năm: 1957; Bà **Trương Thị N3**, sinh năm: 1958. Cùng nơi cư trú: **Số nhà A, ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre** (Ông **N2**, bà **N3** có đơn xin xét xử mặt).

2. Ông **Trần Hoàng K**, sinh năm: 1983; Nơi cư trú: **Số nhà A, ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre** (có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Ông **Nguyễn Thanh T**, sinh năm: 1974; Nơi cư trú: **ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre** (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Ông **Trương Văn N4**, sinh năm: 1979; Nơi cư trú: **ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre** (có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Bà **Lê Thị M**, sinh năm: 1965; Nơi cư trú: **ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre** (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà **Trần Thị N** - ủy quyền cho bà **Lê Thị Thanh N1** trình bày:*

Bà **Trần Thị N** được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất có diện tích 4840,9m² thuộc thửa 124 vào ngày 02/3/2021 và diện tích 18513,3m² thuộc thửa 16 vào ngày 31/3/2020, đất cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre**. Do nhu cầu cần vốn làm ăn nên bà **N** có cầm sổ đỏ đất và vay của bà **Trần Thị D** số tiền 2.000.000.000 đồng, để làm tin bà **D** yêu cầu bà **N** lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 09/12/2021 và sau đó làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên. Nhưng thực chất là giữa bà **N** với bà **D** không có mục đích mua bán đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/12/2021 là hợp đồng giả cách che giấu hợp đồng vay tài sản, đồng thời giá chuyển nhượng của hợp đồng thấp hơn giá thị trường nhằm trốn tránh nghĩa vụ về thuế. Các bên không có việc giao nhận đất trên thực tế, người trực tiếp quản lý sử dụng đất vẫn là phía gia đình bà **N**.

Số tiền 2.000.000.000 đồng bà **N** không nhận từ bà **D** mà bà **D** giao cho người quen của bà **D** tên **Đặng Văn T1** 1.750.000.000 đồng để ông **T1** trực tiếp liên hệ **ngân hàng H** để trả số tiền bà **N** đã vay ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao cho bà **D**. Khi vay tiền không có thỏa thuận lãi suất, nhưng bà **D** có giữ lại số tiền 100.000.000 đồng trừ tiền lãi tháng đầu tiên; các khoản phí đi lại, công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất hết 30.000.000 đồng, thực tế bà **N** chỉ nhận được 120.000.000 đồng.

Việc bà **D** sang tên quyền sử dụng đất của bà **N** là xâm phạm quyền lợi hợp pháp của bà **N**. Nên nay bà **N** yêu cầu Tòa giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ký kết giữa bà **Trần Thị N** và bà **Trần Thị D** chứng thực số 3376 tại **Văn phòng C** ngày 22/12/2021 đối với thửa đất số 16 và thửa 124, cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre** là vô hiệu. Điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà **N** đứng tên quyền sử dụng.

Còn việc bà **Trần Thị D** có yêu cầu phản tố buộc bà **Trần Thị N** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà **D** với bà **N** tại **Văn phòng công chứng huyện C** chứng thực số 3376 ngày 22/12/2021 đối với thửa đất số 16 và thửa 124, cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre**; Yêu cầu bà **Trần Thị N**, ông **Trần Văn N2** và bà **Trương Thị N3** giao trả cho bà **D** phần đất thuộc thửa 16 diện tích 18513,3m² và thửa 124 diện tích 4840,9m², cùng tờ bản đồ 16 tọa lạc tại **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre** thì bà **N** không đồng ý theo yêu cầu bà **D**. Còn đối với yêu cầu phản tố của bà **D** về việc yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **N** tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì bà **N** đồng ý giải quyết hậu quả của hợp đồng. Đó là, bà **N** đồng ý trả lại cho bà **D** số tiền nợ gốc đã vay là 2.000.000.000 đồng cùng số tiền lãi phát sinh của khoản tiền vay 2.000.000.000 đồng tính từ ngày 09/12/2021 đến ngày tòa giải quyết xong vụ án với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự do khi vay tiền các bên không có thỏa thuận về lãi suất, còn bà **D** phải trừ cho bà **N** số tiền 100.000.000 đồng vào số tiền lãi mà bà **D** đã giữ lại của bà **N** trước đó. Đối với các khoản thuế, phí khi làm thủ tục chuyển nhượng là do trích lại trong số tiền mà bà **N** vay của bà **D**, nay bà thống nhất số tiền thuế, phí đã nộp này theo các chứng từ có trong hồ sơ vụ án cụ thể là các giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước và đề nghị Tòa xem xét, giải quyết số tiền này theo quy định.

Đối với yêu cầu độc lập của ông **Trần Văn N2** và bà **Trương Thị N3** về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký kết giữa ông **Trần Văn N2**, bà **Trương Thị N3** với **Trần Thị N** đối với thửa đất số 16 và thửa 124 (thửa cũ là thửa số 13 diện tích 2360,4m² và thửa số 8 diện tích 2480,5m²), cùng tờ bản đồ 16, tọa lạc tại **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre** là vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà **Trần Thị N** với bà **Trần Thị D** chứng thực số 3376 tại **Văn phòng C** ngày 22/12/2021 đối với thửa đất số 16 và thửa 124, cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre** là vô hiệu. Điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **N2**, bà **N3** đứng tên quyền sử dụng đất. Ông **N2**, bà **N3** không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do ông **N2**, bà **N3** vẫn đang trực tiếp sử dụng đất thì bà **N** có ý kiến là đồng ý theo lời trình bày cũng như yêu cầu của ông **N2**, bà **N3** về việc tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **N2**, bà **N3** với bà **N** đối với thửa đất số 16 diện tích 18513,3m² và thửa 124 diện tích

4840,9m² (thửa cũ là thửa số 13 và thửa số 8) cùng tờ bản đồ 16, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre là vô hiệu và đồng ý việc ông N2, bà N3 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 16 và 124 giữa bà N với bà D là vô hiệu vì phần đất đang tranh chấp này hiện nay ngoài ông N2, bà N3 đang sử dụng thì còn một người con trai của ông N2, bà N3 đang sử dụng nuôi tôm nữa đó là ông Trần Hoàng K.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc thực tế phần đất tranh chấp theo họa đồ hiện trạng ngày 13/01/2023 và kết quả định giá tài sản tranh chấp ngày 06/12/2022 của Hội đồng định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Đối với phần đất khi đo đạc có xác định qua một phần thửa: 122a diện tích 8,2m²; 122b diện tích 22,1m²; 122c diện tích 11,8m²; 122d diện tích 0,6m²; 122e diện tích 26,2m²; 11 a diện tích 11,9m²; 11b diện tích 5,3m²; 69a diện tích 11,5m² và 23a diện tích 0,5m² cùng với phần diện tích đất xác định chưa tới ranh địa chính gồm một phần thửa: 16b diện tích 59,4m²; 16e diện tích: 0,7m²; 16m diện tích 1,3m²; 16n diện tích 4,8m²; 16f diện tích 82,7m²; 16 h diện tích 3,8m² thì bà N thống nhất đối với phần đất chưa xác định tới ranh địa chính thì sử dụng theo ranh địa chính, cũng như việc chỉ sử dụng đất đúng theo diện tích đã cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng, không yêu cầu giải quyết đối với những phần đất đã xác định qua một phần thửa 122, 11, 69, 23 nêu trên. Riêng đối với các cây trụ điện của ông Nguyễn Thanh T, ông Trương Văn N4 và bà Lê Thị M có đặt trên phần đất tranh chấp thì bà N cũng không yêu cầu giải quyết đối với các trụ điện này. Nếu sau này ai sử dụng đất thì người đó sẽ cùng với ông T, ông N4 và bà M tự thương lượng giải quyết riêng với nhau.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà Trần Thị D - ủy quyền cho bà Đào Hồng V trình bày:

Bà Trần Thị D không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Trần Thị N và bà Trần Thị D chứng thực số 3376 tại Văn phòng C ngày 22/12/2021 đối với thửa đất số 16 diện tích 18513,3m² và thửa 124 diện tích 4840,9m², cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre là vô hiệu. Điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N đứng tên quyền sử dụng đất. Cũng như không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Trần Văn N2 và bà Trương Thị N3 về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký kết giữa ông Trần Văn N2, bà Trương Thị N3 với Trần Thị N đối với thửa đất số 16; thửa 124 (thửa cũ là thửa số 13, 8), cùng tờ bản đồ 16, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre là vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Trần Thị N với bà Trần Thị D chứng thực số 3376 tại Văn phòng C ngày 22/12/2021 đối với thửa đất số 16 và thửa 124 cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre là vô hiệu và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho ông N2, bà N3 đứng tên quyền sử dụng đất cũng như việc ông N2, bà N3 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu do ông, bà vẫn đang trực tiếp sử dụng đất. Bởi vì phần đất đang tranh chấp này trước đó bà N đã chuyển nhượng cho bà D, bà D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Việc giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 700.000.000 đồng thấp hơn so với giá thực tế chuyển nhượng 2.000.000.000 đồng không ảnh hưởng đến hợp đồng.

Trước khi bà N và bà D làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có làm hợp đồng đặt cọc vào ngày 09/12/2021 với số tiền 2.000.000.000 đồng, sau đó hai bên có làm tờ thỏa thuận theo đó bà D có cho gia đình bà N thời hạn 06 tháng để chuộc lại đất, nếu không chuộc thì sẽ giao toàn bộ vuông đất và tài sản gắn liền với đất cho bà D. Bà D nhận chuyển nhượng đất với giá 2.000.000.000 đồng, bà D có đưa số tiền 1.750.000.000 đồng để bà N và ông Đặng Văn T1 đi trả tiền ngân hàng H1 để lấy sổ đỏ ra. Sau khi trả tiền ngân hàng về bà D có đưa bà N tiếp số tiền 110.000.000 đồng. Còn lại số tiền 140.000.000 đồng thì bà D có giữ lại 100.000.000 đồng do trước đó có thỏa thuận trong thời hạn 06 tháng cho bà N chuộc lại đất, số tiền 100.000.000 đồng bà D giữ lại này không phải là tiền lãi mà là tiền do đất là của bà D, bà D là chủ sử dụng đất nhưng chưa sử dụng được đất. Còn 40.000.000 đồng thì bà D trích ra 30.000.000 đồng để nộp các khoản phí làm thủ tục chuyển nhượng đất, thuê xe đi lại, còn lại 10.000.000 đồng sau đó bà D có đưa cho người tên L giao lại cho bà N.

Phần đất đang có tranh chấp này hiện nay bà D là người đứng tên quyền sử dụng đất, nên bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N. Bà D yêu cầu bà Trần Thị N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà D với bà N tại Văn phòng công chứng huyện C, chứng thực số: 3376 ngày 22/12/2021 đối với thửa đất số 16 và thửa 124, cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre; Yêu cầu bà Trần Thị N, ông Trần Văn N2 và bà Trương Thị N3 giao trả cho bà D phần đất thuộc thửa 16 tờ bản đồ 16 diện tích 18513,3m² và thửa 124 tờ bản đồ 16 diện tích 4840,9m², tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre. Khi bà N, ông N2 và bà N3 di dời các tài sản trên đất thì bà D đồng ý bồi thường, hỗ trợ ½ giá trị nhà, cây trồng và chuồng bò cho bà N, ông N2 và bà N3. Riêng đối với các chòi canh tôm thì bà D không đồng ý bồi thường. Còn trong trường hợp Tòa chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N, bà D yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng trên theo quy định của pháp luật. Đối với số tiền các khoản phí đã nộp khi làm thủ tục chuyển nhượng đất là trích từ số tiền 2.000.000.000 đồng mà bà N vay của bà D, bà thống nhất số tiền các khoản chi phí đã nộp làm thủ tục chuyển nhượng đất theo các chứng từ đã cung cấp trong hồ sơ vụ án là các giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước. Tuy

nhiên, bà **D** không đồng ý trả số tiền phí này lại cho bà **N** vì số tiền nộp các khoản phí trước đó hai bên có thỏa thuận với nhau và đã thực hiện xong.

Bà đồng ý với kết quả đo đạc thực tế phần đất tranh chấp theo họa đồ hiện trạng ngày 13/01/2023 và kết quả định giá tài sản tranh chấp ngày 06/12/2022 của Hội đồng định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Đối với phần đất tranh chấp qua đo đạc có xác định qua một phần thửa: 122a diện tích 8,2m²; 122b diện tích 22,1m²; 122c diện tích 11,8m²; 122d diện tích 0,6m²; 122e diện tích 26,2m²; 11 a diện tích 11,9m²; 11b diện tích 5,3m²; 69a diện tích 11,5m² và 23a diện tích 0,5m² cùng với phần diện tích đất mà ông **N2** xác định chưa tới ranh địa chính gồm một phần thửa: 16b diện tích 59,4m²; 16e diện tích: 0,7m²; 16m diện tích 1,3m²; 16n diện tích 4,8m²; 16f diện tích 82,7m²; 16h diện tích 3,8m² thì bà **D** thống nhất đối với phần đất chưa xác định tới ranh địa chính thì sử dụng theo ranh địa chính, cũng như việc chỉ sử dụng đất đúng theo diện tích đã cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng, không yêu cầu giải quyết đối với những phần đất đã xác định qua một phần thửa 122, 11, 69, 23 nêu trên. Đối với các cây trụ điện của ông **Nguyễn Thanh T**, ông **Trương Văn N4** và bà **Lê Thị M** có đặt trên phần đất tranh chấp thì bà **D** cũng không yêu cầu giải quyết đối với các trụ điện này. Nếu sau này ai sử dụng đất thì người đó cùng với ông **T**, ông **N4** và bà **M** tự thương lượng giải quyết riêng với nhau. Về số tiền lệ phí đo đạc, định giá mà bà **D** đã tạm nộp, bà yêu cầu giải quyết theo quy định.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Văn N2** và bà **Trương Thị N3** vắng mặt tại phiên tòa, nhưng theo nội dung văn bản trình bày ý kiến – ông **N2**, bà **N3** trình bày:*

Ông **N2**, bà **N3** được Ủy ban nhân dân huyện **T**, tỉnh Bến Tre cấp quyền sử dụng đất thửa số 124 diện tích 4840,9m² (thửa cũ là thửa số 13 diện tích 2360,4m² và thửa số 8 diện tích 2480,5m²) và thửa đất số 16 diện tích 18513,3m², cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre**, hiện tại ông **N2**, bà **N3** vẫn là người quản lý sử dụng đất. Trên đất có một căn nhà kết cấu vách tường, nền đất, mái lợp tôn, diện tích xây dựng khoảng 150m² ngoài ra trên đất còn có cây trồng, chuồng bò và vuông nuôi tôm.

Đến năm 2020, 2021 con của ông bà là **Trần Thị N** bị bệnh tim cần số tiền lớn để phẫu thuật và điều trị nên bà **N** nói với ông bà cho bà **N** được thay mặt gia đình đứng tên quyền sử dụng các thửa đất nêu trên để tiện vay tiền vì ông, bà đã già không được duyệt vay tiền. Vì thế nên ông, bà đồng ý giao cho bà **N** các thửa đất trên để bà **N** có tiền điều trị bệnh, thực chất ông, bà không có tặng cho quyền sử dụng đất này cho bà **N**, vì ngoài bà **N** ra ông, bà còn hai người con khác, chưa chia tài sản nào cho các con. Đến thời gian gần đây bà **D** đến đòi nhà và đất thì ông, bà được bà **N** nói lại là bà **N** có cầm sổ đất và vay của bà **Trần Thị D** số tiền là 2.000.000.000 đồng. Việc con của ông,

bà là **Trần Thị N** và bà **Trần Thị D** thỏa thuận giao dịch với nhau như thế nào thì ông, bà hoàn toàn không biết. Khi bà **D** cùng người lạ mặt đến nhà ông, bà đòi giao nhà, giao đất ông, bà mới biết được sự việc. Nên ông **N2**, bà **N3** có yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký kết giữa ông, bà với bà **Trần Thị N** đối với thửa đất số 16; thửa 124 (thửa cũ là 13, 8), cùng tờ bản đồ 16, tọa lạc **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre** là vô hiệu; Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà **Trần Thị N** với bà **Trần Thị D** chứng thực số 3376 tại **Văn phòng C** ngày 22 tháng 12 năm 2021 đối với thửa đất số 16 và thửa 124, cùng tờ bản đồ 16, tọa lạc **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre** là vô hiệu. Điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, bà đứng tên quyền sử dụng do ông, bà vẫn đang là người trực tiếp sử dụng đất, ông, bà không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ông, bà đồng ý với kết quả đo đạc thực tế phần đất tranh chấp theo họa đồ hiện trạng ngày 13/01/2023 và kết quả định giá tài sản tranh chấp ngày 06/12/2022 của Hội đồng định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại. Đối với phần đất khi đo đạc có xác định qua một phần thửa: 122a diện tích 8,2m²; 122b diện tích 22,1m²; 122c diện tích 11,8m²; 122d diện tích 0,6m²; 122e diện tích 26,2m²; 11 a diện tích 11,9m²; 11b diện tích 5,3m²; 69a diện tích 11,5m² và 23a diện tích 0,5m² cùng với phần diện tích đất xác định chưa tới ranh địa chính gồm một phần thửa: 16b diện tích 59,4m²; 16e diện tích: 0,7m²; 16m diện tích 1,3m²; 16n diện tích 4,8m²; 16f diện tích 82,7m²; 16 h diện tích 3,8m² thì ông **N2**, bà **N3** thống nhất đối với phần đất chưa xác định tới ranh địa chính thì sử dụng theo ranh địa chính, cũng như việc chỉ sử dụng đất đúng theo diện tích đã cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng, không yêu cầu giải quyết đối với những phần đất đã xác định qua một phần thửa 122, 11, 69, 23 nêu trên. Riêng các cây trụ điện của ông **Nguyễn Thanh T**, ông **Trương Văn N4** và bà **Lê Thị M** có đặt trên phần đất tranh chấp thì ông **N2**, bà **N3** không yêu cầu giải quyết đối với các trụ điện này. Nếu sau này ai sử dụng đất thì người đó cùng với ông **T**, ông **N4** và bà **M** tự thương lượng giải quyết riêng với nhau. Phần đất đang tranh chấp này hiện nay ông **N2**, bà **N3** có cho người con trai tên **Trần Hoàng K** sử dụng để nuôi tôm với diện tích khoảng 5000m² thuộc một phần thửa 16, tờ bản đồ số 16.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Hoàng K** có yêu cầu giải quyết vắng mặt, nhưng theo nội dung bản trình bày ý kiến và yêu cầu giải quyết vắng mặt ông **K** trình bày:*

Năm 2017 cha mẹ của ông là ông **Trần Văn N2** và bà **Trương Thị N3** có cho ông diện tích đất 5000m² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 16 trong tổng diện tích 18513,3m, đất tọa lạc tại **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre**. Khi cho diện tích đất trên cha mẹ ông có cắm trụ ranh và bàn giao đất cho ông sử dụng từ đó đến nay, hiện nay ông sử dụng phần đất trên để nuôi tôm.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của cha mẹ ông là ông **Trần Văn N2**, bà **Trương Thị N3** về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa cha mẹ của ông với bà **N** thì ông đồng ý vì đất này có một phần cha mẹ của ông đã cho ông, ông đã canh tác 05 năm nay như kể trên. Trường hợp yêu cầu của cha mẹ ông được chấp nhận thì giữa ông và cha mẹ của ông sẽ tự thỏa thuận để làm hợp đồng tặng cho, ông không yêu cầu giải quyết gì trong vụ án này; Còn đối với yêu cầu khởi kiện của bà **N** về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **N** với bà **D** vô hiệu, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Còn việc bà **D** yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **N** với bà **D**, yêu cầu giao đất cho bà **D** sử dụng thì ông không đồng ý. Vì đất này là của cha mẹ ông, bà **N** phải trả lại để cha mẹ ông chia cho các anh chị em ông, trên đất tranh chấp mà bà **D** yêu cầu giao cho bà có 5000m² thuộc một phần thửa số 16, tờ bản đồ số 16 trong tổng diện tích 18513,3m², tọa lạc tại **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre** cha mẹ ông đã cho ông từ năm 2017, ông đã sử dụng từ đó cho đến nay. Do bận công việc gia đình nên ông không thể đến Tòa để tham gia giải quyết vụ án được, nên yêu cầu Tòa án cho ông được vắng mặt trong suốt quá trình hòa giải, giải quyết vụ án nêu trên.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Nguyễn Thanh T** có đơn xin xét xử vắng mặt, nhưng qua nội dung bản tự khai ông **T** trình bày:*

Khoảng năm 2021, ông có hỏi nhờ ông **Trần Văn N2** cho ông đặt 04 cây trụ điện trên đất của ông **N2** để phục vụ cho việc nuôi tôm của ông. Phần đất có 04 cây trụ điện này hiện nay giữa gia đình ông **N2** với bà **Trần Thị D** đang có tranh chấp với nhau.

Trước đây khi ông **N2** cho ông đặt 04 cây trụ điện ông **N2** có hứa cho đặt khi nào ông **T** muốn di dời thì di dời. Nay giữa gia đình ông **N2** với bà **D** tranh chấp đất với nhau. Nếu Tòa giải quyết đất là của vợ chồng ông **N2** hay là con của ông **N2** là bà **N** thì ông sẽ tự thương lượng với vợ chồng ông **N2**, bà **N**. Còn nếu đất là của bà **D** thì ông cũng sẽ tự thương lượng riêng với bà **D** về việc đặt 04 cây trụ điện này. Ông không yêu cầu giải quyết đối với 04 cây trụ điện trong vụ án tranh chấp này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Trương Văn N4** có đơn xin xét xử vắng mặt, nhưng qua nội dung biên bản lấy lời khai ông **N4** trình bày:*

Bà **Trương Thị N3** là cô ruột của ông. Việc giữa bà **N** với bà **D** chuyển nhượng đất gì với nhau thì ông hoàn toàn không biết, đến khoảng vài tháng trước đó ông không nhớ rõ thời gian, khi người nhà của bà **D** đến kêu gia đình ông **N2** dỡ nhà đi, giao đất cho bà **D** thì ông mới biết giữa hai bên có tranh chấp.

Trên phần đất đang tranh chấp giữa bà **N** với bà **D**, ông có đặt 01 cây trụ điện trên đó để phục vụ cho điện thắp sáng của gia đình ông. Ông hỏi xin ông **N2** đặt cây trụ điện này từ năm 2013 đến nay, lúc đó ông **N2** có nói cho ông đặt cây trụ điện này đến

khi nào ông N4 không sử dụng nữa thì thôi. Nên nếu sau này Tòa giải quyết phần đất tranh chấp này là của bà N, ông N2 và bà N3 thì ông sẽ tự thương lượng riêng với ông N2, bà N và bà N3. Còn nếu giải quyết đất là của bà D thì ông sẽ tự thương lượng riêng với bà D. Không yêu cầu giải quyết đối với cây trụ điện của ông trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị M có đơn xin xét xử vắng mặt, nhưng qua nội dung biên bản lấy lời khai bà M trình bày:

Giữa bà với ông Trần Văn N2, bà Trương Thị N3 và bà Trần Thị N không có bà con gì với nhau, bà chỉ có phần đất giáp ranh đất của ông N2, bà N thôi. Trên phần đất đang tranh chấp giữa gia đình ông N2, bà N với bà D có 02 cây trụ điện bà mua của điện lực rồi xin ông N2 cho đặt trên phần đất của ông N2 để kéo điện phục vụ cho việc nuôi tôm của bà.

Nếu sau này Tòa giải quyết đất tranh chấp này là của ông N2, bà N3 với bà N thì giữa các ông, bà sẽ tự thương lượng với nhau, còn nếu giải quyết đất là của bà D thì bà sẽ tự thương lượng với bà D, không yêu cầu giải quyết 02 cây trụ điện của bà trong vụ án tranh chấp này.

Các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc thực tế phần đất tranh chấp theo họa đồ hiện trạng ngày 13/01/2023 và kết quả định giá tài sản tranh chấp đã được thẩm định giá theo biên bản định giá ngày 06/12/2022, cụ thể:

* Về đất: Thửa số 16, tờ bản đồ số 16 có diện tích 18.513,3m²; thửa số 124, tờ bản đồ số 16 có diện tích 4840,9m² đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre, có giá 120.000đồng/m².

* Về vật kiến trúc:

- Chòi canh tôm 1: Cột gỗ, nền đất, vách lá, mái lá, tỷ lệ sử dụng còn lại 60%; Không trần, đơn giá 447.000 đồng/m². Thành tiền: 447.000 đồng/m² x (5,1m x 6,8m) x 60% = 9.301.000 đồng.

- Chòi canh tôm 2: Cột gỗ, nền đất, vách lá, mái lá; Không trần, tỷ lệ sử dụng còn lại 10%, đơn giá 447.000 đồng/m². Thành tiền: 447.000 đồng/m² x (4,1m x 4,5m) x 10% = 824.000 đồng.

- Chòi canh tôm 3: Cột gỗ, nền đất, vách lá, mái lá; Không trần, tỷ lệ sử dụng còn lại 50%, đơn giá 447.000 đồng/m². Thành tiền: 447.000 đồng/m² x (4,8m x 6m) x 50% = 6.436.000 đồng.

- Chuồng bò: Cột bê tông đúc sẵn (50%) và cột gỗ tạp (50%), nền đất (50%), nền xi măng (50%), mái lá, vách lá, không trần, tỷ lệ sử dụng còn lại 50%, đơn giá 447.000 đồng/m². Thành tiền: 447.000 đồng x (5,3m x 7,3m) x 50% = 8.647.000 đồng.

- Nhà sau: Cột bê tông đúc sẵn, nền xi măng, vách lá, mái lá, không trần, giá trị còn lại 50%, đơn giá 447.000đồng/m² + 97.000 đồng = 544.000 đồng. Thành tiền: 544.000 đồng/m² x (11,6m x 5,7m) x 50% = 17.984.000 đồng.

- Nhà trước: Móng cột dầm bê tông cốt thép, tường bao che, tường ngăn phòng xây gạch dày 10cm, không trần, nền xi măng, mái tol fibrôxi măng, tỷ lệ sử dụng còn lại 60%, đơn giá 2.693.000 đồng - 133.000 đồng = 2.560.000 đồng. Thành tiền: 2.560.000 đồng x 7,3m x 8,8m x 80% x 60% = 78.938.000 đồng.

* Về cây trồng:

- 03 cây bạch đàn, 07 cây tràm bông vàng, 01 cây gừa, 01 cây mai hoàng hậu, 01 cây dong, đường kính gốc nhỏ hơn 10cm, hỗ trợ đốn chặt, di dời 38.500 đồng/cây. Thành tiền: 13 cây x 38.500 đồng = 500.500 đồng.

- 01 cây me nhỏ hơn 10 năm tuổi, giá 440.000 đồng/cây. Thành tiền 440.000 đồng.

- 03 cây sáo nhỏ hơn 05 năm tuổi, giá 286.000 đồng/cây. T2 tiền: 286.000 đồng x 03 cây = 858.000 đồng.

- 01 cây cao kiểng trồng làm cảnh ngoài đất, hỗ trợ bứng di dời giá 44.000 đồng.

Ngoài ra trên phần đất tranh chấp còn 02 cây trụ điện của bà Lê Thị M; 01 cây trụ điện của ông Trần Văn N2; 01 cây trụ điện của ông Trương Văn N4 và 04 cây trụ điện của ông Nguyễn Thanh T. Các đương sự không yêu cầu thẩm định, định giá cũng như giải quyết đối với các cây trụ điện này.

Bà Trần Thị N đã nộp số tiền lệ phí đo đạc là 21.065.000 đồng, lệ phí định giá là 1.600.000 đồng, với tổng số tiền chi phí tố tụng đã nộp là 22.665.000 đồng.

Ông Trần Văn N2 và bà Trương Thị N3 đã nộp số tiền chi phí tố tụng 261.000 đồng, đã nộp xong.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ theo đúng thủ tục tố tụng. Các đương sự trong vụ án đều đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ các Điều 26, 35 và 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 119, 124, 131, 466, 468, 500, 501 Bộ luật Dân sự; Điều 167, 188, 191 Luật đất đai 2013. Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Trần Thị N và bà Trần Thị D chứng thực số 3376 tại Văn phòng C ngày 22/12/2021 đối với thửa đất số 16 và thửa 124, cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre vô hiệu. Điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N đứng tên quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị D về việc yêu cầu bà Trần Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa bà N

với bà **D** nêu trên và không chấp nhận yêu cầu của bà **D** về việc yêu cầu bà **Trần Thị N**, ông **Trần Văn N2** và bà **Trương Thị N3** giao trả cho bà **D** phần đất thuộc thửa 16 tờ bản đồ 16 diện tích 18.513,3m² và thửa 124 tờ bản đồ 16 diện tích 4.840,9m², tọa lạc tại **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre**; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà **D** về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng. Bà **N** và bà **D** cùng phải chịu 50% các chi phí chi phí bỏ ra để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với hợp đồng vay tài sản giữa nguyên đơn và bị đơn, do hai bên đã giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện và đúng theo các quy định của pháp luật nên không bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự. Do đó, nguyên đơn phải có nghĩa vụ trả cho bị đơn số tiền nợ đã vay là 2.000.000.000 đồng. Về lãi suất, bà **N** phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự kể từ ngày 09/12/2021 và bà **D** có nghĩa vụ trừ cho bà **N** số tiền lãi suất 100.000.000 đồng mà bà **D** đã giữ trước đó.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Trần Văn N2** và bà **Trương Thị N3** về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký kết giữa ông **Trần Văn N2**, bà **Trương Thị N3** với bà **Trần Thị N** đối với thửa đất số 16 và 124, cùng tờ bản đồ 16, tọa lạc tại **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre** là vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **N2** và bà **N3** về việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **N2**, bà **N3** đứng tên quyền sử dụng đất; Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông **Trần Văn N2** và bà **Trương Thị N3** về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa **Trần Thị N** với bà **Trần Thị D** theo Văn bản chứng thực số 3376 tại **Văn phòng C** ngày 22/12/2021 đối với thửa đất số 16 và thửa 124, cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre** là vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự; sau khi phân tích, đánh giá toàn diện, nhận định đầy đủ, khách quan về các chứng cứ, những tình tiết của vụ án và đề nghị của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Đây là vụ án tranh chấp về dân sự và bị đơn sinh sống tại **huyện T, tỉnh Bến Tre** nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thạnh Phú, tỉnh Bến Tre theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **Trần Văn N2**, bà **Trương Thị N3**, ông **Trần Hoàng K**, ông **Nguyễn Thanh T**, ông **Trương Văn N4** và bà **Lê Thị M** có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Tòa xét xử vắng mặt những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan này theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án: Bà **N** yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa bà **Trần Thị N** với bà **Trần Thị D**, chứng thực số 3376 ngày

22/12/2021 tại Văn Phòng Công chứng huyện C đối với thửa đất số 16 diện tích 18513,3m², thửa đất số 124 diện tích 4840,9m², cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre là vô hiệu do việc lập hợp đồng và nội dung hợp đồng không đúng theo nguyện vọng của bà N vì do cần vốn làm ăn nên bà N vay tiền của bà D và để làm tin nên bà D yêu cầu bà N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên. Thực chất giữa bà N với bà D không có mục đích mua bán đất và hiện nay bà N và gia đình bà vẫn là người trực tiếp quản lý, sử dụng thửa đất số 16 diện tích 18513,3m², thửa đất số 124 diện tích 4840,9m², cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre. Bên cạnh đó, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng thấp hơn thực tế nhằm trốn thuế. Còn bà D không đồng ý tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký kết ngày 22/12/2021 giữa bà N với bà D là vô hiệu, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập đúng quy định, không phải là hợp đồng giả tạo, còn về giá ghi trong hợp đồng thấp hơn giá chuyển nhượng thực tế nhưng giá này không ảnh hưởng đến hợp đồng.

Xét thấy, về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa bà N và bà D là phù hợp vì đã được chứng thực tại Văn Phòng Công chứng huyện C. Tuy nhiên về nội dung hợp đồng thì bà N cho rằng việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà D là chỉ để làm tin việc bà N vay của bà D số tiền 2.000.000.000 đồng, nên đây là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Còn bà D không thừa nhận việc cho bà N vay tiền mà chỉ có việc bà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà N. Tuy nhiên, qua nội dung bản lược ghi nội dung nói chuyện qua lại giữa bà N với bà D có thể hiện về số tiền lãi cụ thể như: "...bà D: Trăm tư gì tiền phần trăm trăm tư thì bây giờ đóng lãi một tháng hết một trăm... hai tỷ thì một tháng một trăm triệu chứ còn hỏi gì nữa...". Bên cạnh đó, các bên đều thừa nhận giá trị phần đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, thấp hơn giá đất thực tế đã định và giá mà hai bên đã thỏa thuận. Mặt khác, từ lúc bà D nhận chuyển nhượng và được cấp quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất vẫn là bà N và gia đình bà N. Từ những phân tích trên, có đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị N và bà Trần Thị D được ký kết tại Văn phòng công chứng huyện C theo văn bản chứng thực số 3376 ngày 22/12/2021 đối với thửa đất số 16 và thửa 124, cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre là giao dịch giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản theo Điều 124 Bộ luật Dân sự, nên việc bà N yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa bà Trần Thị N với bà Trần Thị D, chứng thực số 3376 ngày 22/12/2021 tại Văn Phòng Công chứng huyện C đối với thửa đất số 16 diện tích 18513,3m², thửa đất số 124 diện tích 4840,9m², cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre vô hiệu là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu phản tố của bà **Trần Thị D** về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc bà **Trần Thị N**, ông **Trần Văn N2** và bà **Trương Thị N3** giao trả cho bà **D** phần đất có diện tích 18513,3m² thuộc thửa đất số 16 và diện tích 4840,9m² thuộc thửa đất số 124 cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre**. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa bà **Trần Thị N** với bà **Trần Thị D**, chứng thực số 3376 ngày 22/12/2021 tại **Văn Phòng Công chứng huyện C** đối với thửa đất số 16 diện tích 18513,3m², thửa đất số 124 diện tích 4840,9m², cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre** vô hiệu do giả tạo, nên việc bà **D** yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và buộc bà **Trần Thị N**, ông **Trần Văn N2** và bà **Trương Thị N3** giao trả cho bà **D** phần đất có diện tích 18513,3m² thuộc thửa đất số 16 và diện tích 4840,9m² thuộc thửa đất số 124 cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre** là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu phản tố của bà **D** về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì: “Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập... 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”. Xét thấy, bà **N** và bà **D** đều biết hợp đồng chuyển nhượng ký kết tại **Văn phòng công chứng huyện C** theo văn bản chứng thực số 3376 ngày 22/12/2021 đối với thửa đất số 16 và thửa 124 cùng tờ bản đồ số 16 tọa lạc tại **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre** là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay tài sản. Trên thực tế không có sự việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tất cả các hoạt động, giao dịch liên quan đến đất đai giữa bà **N** và bà **D** đều là giả tạo để che giấu hợp đồng vay tài sản. Nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu là có lỗi của bà **N** và bà **D**. Hơn nữa, hiện nay bà **N** vẫn đang canh tác, sử dụng đất. Do đó, không phát sinh phần hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với hợp đồng vay tài sản, do hai bên đã giao kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện và đúng theo các quy định của pháp luật nên không bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự. Vì thế, bà **N** phải có nghĩa vụ trả cho bà **D** số tiền nợ đã vay là 2.000.000.000 đồng. Về lãi suất, bà **N** phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tính từ ngày 09/12/2021 đến ngày Tòa xét xử với số tiền lãi là 2.000.000.000 đồng x 0.83%/tháng x 21 tháng lẻ 03 ngày = 350.260.000 đồng. Do trước đó bà **Trần Thị D** đã giữ của bà **Trần Thị N** số tiền 100.000.000 đồng, bà **N** có yêu cầu trừ số tiền 100.000.000 đồng này vào số tiền lãi mà bà **N** phải trả cho bà **D**. Như vậy, tổng số tiền gốc và lãi còn lại bà **N** phải có nghĩa vụ trả cho bà **D** là 2.250.260.000 đồng.

[6] Về các khoản chi phí thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại tòa, các bên thống nhất số tiền các khoản chi phí theo các chứng từ đã nộp đó là các giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước đối với các khoản phí về thuế thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản, nhận thừa kế và nhận quà tặng là bất động sản cùng lệ phí trước bạ nhà đất với tổng số tiền phí đã nộp là 19.851.070 đồng. Tại tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà **D** thừa nhận số tiền đóng các khoản chi phí đã nộp là từ số tiền bà **N** vay của bà **D**, việc ghi tên người nộp các khoản phí là bà **Trần Thị N**, bà **Trần Thị D** là theo yêu cầu của cơ quan thu phí, nhằm đảm bảo việc ghi tên người nộp tiền đúng theo quy định. Do cả hai bên cùng có lỗi trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà **N** và bà **D** cùng phải chịu 50% các khoản chi phí phát sinh. Lẽ đó, bà **D** phải có nghĩa vụ giao trả lại cho bà **N** số tiền các khoản chi phí đã nộp là 9.925.535 đồng.

[7] Đối với yêu cầu độc lập của ông **Trần Văn N2**, bà **Trương Thị N3** về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký kết giữa ông **N2**, bà **N3** với bà **Trần Thị N** đối với thửa đất số 16; thửa 124 (thửa cũ là thửa số 13 diện tích 2360,4m² và thửa số 8 diện tích 2480,5m²) cùng tờ bản đồ 16, tọa lạc **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre** là vô hiệu. Xét thấy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày 22 tháng 01 năm 2021 đối với thửa đất số 13, 8 thửa mới là 124 diện tích 4840,9m² tờ bản đồ 16 và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập ngày 20 tháng 3 năm 2020 đối với thửa đất số 16 diện tích 18513,3m², tờ bản đồ 16 về hình thức và nội dung hợp đồng đều phù hợp với quy định pháp luật. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **Trần Văn N2**, bà **Trương Thị N3** với bà **Trần Thị N** không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm ký kết hợp đồng ông **N2**, bà **N3** và bà **N** có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng; các bên tham gia ký kết đều ký vào từng trang của hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; tài sản của ông **N2**, bà **N3** đủ điều kiện giao dịch theo quy định của pháp luật, không chịu bất kỳ biện pháp ngăn chặn nào từ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, không phát sinh tranh chấp nào. Ông **N2**, bà **N3** với bà **N** đã xuất trình đầy đủ hồ sơ và hợp đồng được công chứng theo đúng quy định. Do đó, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông **Trần Văn N2**, bà **Trương Thị N3** với bà **Trần Thị N** đã được **Văn phòng Công chứng huyện C** công chứng ngày 20/3/2020 đối với thửa đất số 16 và công chứng ngày 22/01/2021 đối với thửa đất số 124 (thửa cũ là thửa số 13 và thửa số 8), cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre** là đúng quy định. Lẽ đó, việc ông **N2** và bà **N3** yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông **N2** và bà **N3** với bà **N** cùng với việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **N2**, bà **N3** đứng tên quyền sử dụng đất là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[8] Đối với phần đất thuộc một phần thửa: 122a diện tích 8,2m²; 122b diện tích 22,1m²; 122c diện tích 11,8m²; 122d diện tích 0,6m²; 122e diện tích 26,2m²; 11 a diện tích 11,9m²; 11b diện tích 5,3m²; 69a diện tích 11,5m² và 23a diện tích 0,5m² cùng với phần diện tích đất xác định chưa tới ranh địa chính gồm một phần thửa: 16b diện tích 59,4m²; 16e diện tích: 0,7m²; 16m diện tích 1,3m²; 16n diện tích 4,8m²; 16f diện tích 82,7m²; 16 h diện tích 3,8m², các bên thống nhất đối với phần đất xác định chưa tới ranh địa chính thuộc một phần thửa 16 thì sử dụng theo ranh địa chính, còn đối với các phần đất đã xác định qua thửa đất 122, 11, 69, 23 thì sử dụng đúng theo diện tích đã cấp quyền sử dụng đất, không yêu cầu giải quyết đối với những phần đất đã xác định qua ranh địa chính này, nên Hội đồng xét xử ghi nhận không đặt vấn đề xem xét, giải quyết.

[9] Đối với phần đất có diện tích 5000m² đất thuộc một phần thửa 16 tờ bản đồ 16 tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre, ông Trần Hoàng K cho rằng ông N2 và bà N3 cho ông K sử dụng từ năm 2017 đến nay, ông K không có yêu cầu giải quyết đối với phần đất nêu trên trong vụ án này, nên không đặt vấn đề xem xét, giải quyết.

[10] Đối với các cây trụ điện của ông Nguyễn Thanh T, Trương Văn N4 và bà Lê Thị M. Các đương sự không có yêu cầu giải quyết đối với các cây trụ điện này, nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét, giải quyết.

Các đương sự không tranh chấp và không có yêu cầu nào khác nên không đề cập xem xét.

[11] Quan điểm đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[12] Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị D đã tạm nộp chi phí tố tụng với số tiền 22.665.000 đồng. Do lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do cả hai bên, nên số tiền chi phí tố tụng 22.665.000 đồng bà N và bà D mỗi người phải chịu 50%. Do đó, bà N phải có nghĩa vụ trả lại cho bà D số tiền 11.332.500 đồng.

Ông Trần Văn N2 và bà Trương Thị N3 chịu chi phí tố tụng với số tiền 261.000 đồng. Ông N2 và bà N3 đã nộp xong số tiền này.

[13] Các bên đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[14] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm Điều 12, 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165, 228, Điều 235 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 116, 117, 119, 124, 131, 457, 459, 466, 468, 500, 501 Bộ luật Dân sự; Điều 167, 168, 188, 191 Luật đất đai 2013.

Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Trần Thị N**. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà **Trần Thị N** và bà **Trần Thị D** chứng thực số 3376 tại **Văn phòng công chứng huyện C** ngày 22/12/2021 đối với thửa đất số 16 diện tích 18513,3m² và thửa 124 diện tích 4840,9m² cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre** vô hiệu.

Kiến nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 002923.CN.004 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho bà **Trần Thị D** thửa đất số 124, tờ bản đồ số 16 và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ số 000613.CN.007 do **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B** cấp cho bà **Trần Thị D** thửa đất số 16, tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre** để cấp lại cho bà **Trần Thị N** khi đương sự có yêu cầu theo quyết định của bản án.

2. Buộc bà **Trần Thị N** có nghĩa vụ giao trả cho bà **Trần Thị D** số tiền 2.250.260.000 đồng (Hai tỷ hai trăm năm mươi triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà **Trần Thị D** về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứng thực số 3376 tại **Văn phòng công chứng huyện C** ngày 22/12/2021 đối với thửa đất số 16 diện tích 18513,3m² và thửa 124 diện tích 4840,9m² cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre** giữa bà **Trần Thị N** với bà **Trần Thị D** và việc yêu cầu bà **Trần Thị N**, ông **Trần Văn N2** và bà **Trương Thị N3** giao trả cho bà **D** phần đất thuộc thửa 16 tờ bản đồ 16 diện tích 18513,3m² và thửa 124 tờ bản đồ 16 diện tích 4840,9m², tọa lạc tại **xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre**.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Trần Văn N2** và bà **Trương Thị N3** về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã ký kết giữa ông **Trần Văn N2**, bà **Trương Thị N3** với bà **Trần Thị N** đối với thửa đất số 16 diện tích 18513,3m² vào ngày 20/3/2020 và thửa đất số 124 (thửa cũ là thửa số 13, 8) diện tích

4840,9m² vào ngày 22/01/2021, cùng tờ bản đồ 16, tọa lạc xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre là vô hiệu, cùng việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn N2 và bà Trương Thị N3 đứng tên quyền sử dụng đất; Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn N2 và bà Trương Thị N3 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa Trần Thị N với bà Trần Thị D chứng thực số 3376 tại Văn phòng công chứng huyện C ngày 22/12/2021 đối với thửa đất số 16 và thửa 124, cùng tờ bản đồ số 16, tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Bến Tre là vô hiệu; Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn N2 và bà Trương Thị N3 về việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn N2 và bà Trương Thị N3 đứng tên quyền sử dụng đất và việc không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

5. Về số tiền chi phí làm thủ tục chuyển nhượng: Bà Trần Thị D có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Trần Thị N số tiền 9.925.535 đồng.

6. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị N và bà Trần Thị D mỗi người phải chịu chi phí tố tụng với số tiền 11.332.500 đồng. Bà Trần Thị N có nghĩa vụ giao trả lại cho bà Trần Thị D số tiền 11.332.500 đồng.

Ông Trần Văn N2 và bà Trương Thị N3 chịu chi phí tố tụng với số tiền 261.000 đồng. Ông N2 và bà N3 đã nộp xong số tiền này.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị N phải án phí với số tiền 77.005.200 đồng (bảy mươi bảy triệu không trăm lẻ năm nghìn hai trăm đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (do bà Lê Thị Thanh N1 nộp thay) theo biên lai thu số 0007441 ngày 04/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú. Bà Trần Thị N còn phải nộp thêm số tiền án phí là 76.705.200 đồng.

Bà Trần Thị D phải chịu án phí với số tiền 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (do bà Đào Hồng V nộp thay) theo biên lai thu số 0000809 ngày 08/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Phú.

Ông Trần Văn N2 và bà Trương Thị N3 được miễn nộp tiền án phí do thuộc diện người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

8. Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bến Tre
- VKS nhân dân huyện Thạnh Phú;
- Chi cục THA DS huyện Thạnh Phú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

(đã ký)

Nguyễn Thị Thủy Tiên