TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CỦ CHI** THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 701/2022/DSST.
Ngày 21 tháng 11 năm 2022.
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CỦ CHI – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán -Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Hùng Vương.
Các hội thẩm nhân dân:
1. Ông Huỳnh Văn Bé.
2. Ông Thái Văn Sơn.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Thanh Thi, Thư ký Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 168/2022/TLST-DS ngày 13/4/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 499/2022/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 573/2022/QĐST-DS ngày 30 tháng 09 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 582/2022/QĐST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị N, sinh năm: 1940.

Địa chỉ: số 1D, đường 5F, tổ D, ấp PL, xã PHĐ, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền có bà Nguyễn Thị T Tr, sinh năm: 1986. (có mặt)

Địa chỉ: 1C, đường NTN, tổ F, ấp CT, xã PHĐ, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Ông Đồng Trung T, sinh năm: 1958; (vắng mặt)

Địa chỉ: số 54A, khu phố D, phường TCH, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lâm Minh T, sinh năm: 1960. (vắng mặt)

Địa chỉ: 2D, NVS, phường TSN, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ngân hàng TMCP HH ;

Địa chỉ: số 54, NCT, phường LT, quận DD, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền có ông Nguyễn Hữu H, sinh năm: 1991. (có mặt)

Địa chỉ: Tầng 11, Tòa nhà TNR, số 180, NCT, phường NTB, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện có ông Trần Văn Đ– Chấp hành viên. (có mặt)

Địa chỉ: khu phố 7, thị trấn Củ Chi, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Ủy ban nhân dân xã PHĐ, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện có bà Nguyễn Hồng L– Phó Chủ tịch. (vắng mặt)

Địa chỉ: 181 Tỉnh Lộ 15, xã PHĐ, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị N trình bày:

Nguyên con trai bà là ông Lâm Minh T và Ông T có quen biết nhau từ trước, và ông T muốn ngỏ ý mua lại của gia đình bà 01 miếng đất diện tích 3922m^2 tọa lạc tại xã PHĐ do bà đứng tên sở hữu với giá bán là 6.000.000.000đ (Sáu tỷ đồng). Ngày 21/02/2009, Bà và ông Thành ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 3.922m^2 thửa đất số 535, tờ bản đồ số 6, địa chỉ xã PHĐ, thuộc giấy chứng nhận số AI 934453, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ H00720/10, hợp đồng chuyển nhượng được ký tại Ủy ban nhân dân xã PHĐ với giá được ghi trên hợp đồng là 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng), thực tế giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng). Hai bên thỏa thuận việc giao nhận tiền không có sự chứng kiến của Ủy Ban nhân dân, do tin tưởng ông T nên mặc dù ông T chưa trả đủ tiền cho bà, bà vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất trên cho ông T. Sau khi ký kết xong thì ông T nói với con bà là tiền chưa chuyển về kịp nên xin hẹn lại 02 tuần sẽ trả.

Sau 02 tuần con bà có qua Công Ty của ông T ở quận Gò Vấp đòi tiền thì ông T thì nói thư ký đưa trả cho con Tôi 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và hẹn tiếp một tháng nữa sẽ trả hết. Sau 01 tháng con bà qua Công ty ông T đòi thì được biết ông Thành đã trả mặt bằng và đi đâu không rõ, con bà đi tìm hiểu từ những người quen suốt một thời gian dài thì được biết ông T đã trốn ra Hà Nội.

Đến 10/01/2010, con bà ra Hà Nội gặp ông T tại nhà vợ ông T thì ông T có viết cho con Tôi một giấy biên nhận nợ tiền mua đất của gia đình bà là 6.000.000.000đ (Sáu tỷ đồng) và hẹn 20/10/2010 sẽ trả đủ, nhưng đến ngày 27/10/2010 ông T vẫn không trả tiền, con bà tìm đến nhà ông T lần nữa thì ông T trả cho con Tôi 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và 01 Séc với số tiền 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng) và hứa sau một tuần nữa sẽ trả hết. Sau đó con Tôi về lại thành phố Hồ Chí Minh và đi rút tiền, thì ngân hàng báo Séc đó không có tiền. Từ đó ông Thành trốn, tránh, thường xuyên thay đổi chỗ ở. Ông T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà và ông T.

Nay, Bà yêu cầu Tòa án nhân dân Củ chi giải quyết những yêu cầu sau đây:

1/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Thị N và ông Đồng Trung T vào ngày 21/02/2009, đối với phần đất diện tích 3.922 m^2 thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã PHĐ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 934453, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00720/10, ngày 02/11/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà là Trần Thị N.

2/ Hủy cập nhật trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 934453, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00720/10, ngày 02/11/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp cho ông Đồng Trung T vào ngày 05/3/2009.

Trong đơn quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T Tr trình bày:

Bà hoàn toàn thống nhất với nội dung khởi kiện mà bà N đã trình bày. Đối với số tiền nợ ông T thế chấp phần đất đang tranh chấp để bảo lãnh nợ cho Công ty cổ phần Trâm Quốc Thành; địa chỉ: 50/5E đường Quang Trung, phường 8, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh, bà N đồng ý thay mặt ông T trả khoản vay của ông T tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) để hoàn tất nghĩa vụ với Ngân hàng, sau đó bà N và ông T sẽ giải quyết sau.

Các tài liệu, chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình gồm: Hợp đồng ủy quyền, bản sao CMND + HK, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đơn xin miễn án phí, đơn khởi kiện, giấy biên nhận, bản vẽ hiện trạng vị trí phần đất tranh chấp.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam, ông Nguyễn Hữu H trình bày:

Quyền sử dụng đất tại thửa 535, tờ bản đồ số 6 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 934435 liên quan trong vụ án "Tranh chấp trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Đồng Trung T và bà Trần Thị N, đang được ông Đồng Trung T thế chấp tại MSB để đảm bảo khoản vay của Công ty cổ phần Trâm Quốc Thành. Việc thế chấp của ông Đồng Trung T và nhận thế chấp của MSB đã tuân thủ các quy định của pháp luật về công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm. Tại Bản án số: 11/2014/KDTM-ST ngày 21/01/2014, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp đã đồng ý cho MSB được yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp của ông Đồng Trung T để thu hồi nợ của Công ty cổ phần Trâm Quốc Thành.

Hiện nay, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi đang tổ chức thi hành Bản án số: 11/2014/KDTM-ST ngày 21/01/2014 để thi hành nghĩa vụ trả nợ của Công ty Trâm Quốc Thành theo Quyết định nthi hành số: 384/QĐ-CCTHA ngày 24/7/2014.

Nay, Ông kính đề nghị Tòa án nhân dân huyện Củ Chi nhanh chống giải quyết dứt điểm vụ án tranh chấp giữa ông Đồng Trung T và bà Trần Thị N để MSB yêu cầu Cơ quan Thi hành án tiếp tục tổ chức thi hành Quyết định nthi hành số: 384/QĐ-CCTHA ngày 24/7/2014.

Ngoài ra, Ông đề nghị Tòa án khi giải quyết vụ án không đưa ra bất kỳ phán quyết, quyết định nào gây ảnh hưởng đến quyền lợi của MSB được đảm bảo phát sinh từ hợp đồng thế chấp giữa MSB và ông Đồng Trung T vì hiệu lực của hợp đồng thế chấp đã được pháp luật công nhận, bảo vệ.

Ngày 19/6/2022, đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam, ông Nguyễn Hữu H trình bày bổ sung như sau: Tạm tính đến ngày 19/6/2022, Công ty cổ phần Trâm Quốc Thành nợ MSB số tiền là 7.384.000.000 đồng (Bảy tỷ ba trăm tám mươi bốn triệu đồng), trong đó nợ gốc là 2.259.500.000 đồng, nợ lãi là 5.124.500.000 đồng.

Các tài liệu, chứng cứ mà người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam cung cấp để bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình gồm: Giấy ủy quyền, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, văn bản kiến nghị.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Lâm Minh T trình bày:

Khi còn công tác tại công an phường Hòa Thạnh, cấp dưới của ông có quen ông Đồng Trung T và có giới thiệu ông gặp ông T, sau nhiều lần gặp nhau nói chuyện qua lại, có mối quan hệ thân thiết thì ông T có nói muốn mua đất để làm công ty, điều kiện thửa đất phù hợp với thửa đất gia đình ông đang có, do mẹ ông đang làm chủ sở hữu, nên ông có nói với ông T, và sau đó ông T có đến xem đất và đồng ý mua với giá 6.000.000.000đ (Sáu tỷ đồng), thửa đất số 535, tờ bản đồ số 6, diện tích 3922 m^2, tại xã PHĐ.

Sau khi thỏa thuận giá cả xong hết thì vào ngày 08/02/2009 ông Thành có gọi ông đến công ty ông ở Gò Vấp và nói ông ký giúp ông một hợp đồng góp vốn bằng thửa đất mà Ông T sẽ mua của Gia Đình ông để ông T đưa hợp đồng đó vào công ty, để ông giải ngân tiền từ công ty để trả tiền đất cho gia đình ông.

Ông có thắc mắc thì ông T nói ký giả thôi chứ không có góp vốn thật, vì đất do Mẹ ông đứng tên chứ không phải ông, ông thấy đúng nên ông ký cho ông T, hợp đồng được ký giữa ông và ông T tại công ty ông T.

Ngày 16/02/2009, ông T lại gọi ông tới công ty ông, và ông T nói ông ký thêm giúp ông T một Hợp Đồng chuyển nhượng đất đó cho ông với giá khống là 11.766.000.000đ (Mười một tỷ, bảy trăm sáu mươi sáu triệu đồng) để ông nâng vốn điều lệ công ty, rồi rút tiền ra trả tiền mua đất, ông không có sự nghi ngờ gì từ ông T nên ông ký với ông T cũng tại Công ty ông T.

Ông ký với ông T theo sự nhờ vả của ông T, để ông hợp thức hóa tiền để mua đất nhà ông theo lời ông T nói, và không có nhận tiền chuyển nhượng hay bất cứ tiền gì từ ông T khi ký kết hai hợp đồng này.

Đến ngày 21/02/2009, Ông T và mẹ ông, bà Trần Thị N ký hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy Ban nhân dân xã PHĐ với giá 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng) Ông T nói ghi giá thấp để đỡ tiền thuế, còn giá thỏa thuận mua bán thực là sáu tỷ đồng.

Ông T xin ký mua bán xong sẽ trả tiền, sau khi ký kết xong ông T lại xin cho ông sang tên xong sẽ trả, Khi qua tên ông T rồi thì ông T lần tránh không trả tiền như lời ông nói.

Đến đầu tháng 10 năm 2009, Ông tìm đến Công Ty ông T ở Phường 7, Quận Gò Vấp để thúc ép đòi tiền thì ông T trả được 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) do Cô Hoa nhân viên của ông T đưa và hứa hai ngày nữa sẽ trả hết, sau hai ngày ông T vẫn không trả mà tiếp tục hẹn.

Đến ngày 27/10/2009, Ông đến Công Ty ông T để đòi tiếp thì ông T ký 1 SÉC số AA673273 với số tiền 1,5 tỷ của ngân hàng Á Châu(ACB) chi nhánh Văn Lang đưa ông, nói là trả trước số còn lại 01 tuần nữa sẽ trả hết.

Sau khi nhận được SEC thì đã hết giờ rút tiền nên ông về nhà, hôm sau đến ngân hàng rút tiền thì được phía Ngân Hàng báo SEC không có tiền, ông quay lại Công Ty tìm ông T thì không gặp ông, điện thoại ông T không nghe máy.

Mấy ngày sau ông quay lại Công Ty tìm thì được biết ông T đã trả mặt bằng, ông không thể nào liên lạc được với ông T, ông nhờ hỏi thăm nhiều người suốt thời gian dài mới biết được ông T đang ở ngoài Bắc.

Ngày 10/10/2010, Ông đi ra Bắc tìm đến nhà vợ ông T ở xã Lập Thạch, Thị Trấn Lập Thạch, Tp Vĩnh Yên, Tỉnh Vĩnh Phúc thì gặp ông T, ông T viết cho ông một biên nhận ở mặt sau của giấy sao kê số dư Ngân Hàng TMCP phát triển nhà TPHCM – chi nhánh Hoàng Kiếm hẹn sẽ trả hết cho ông vào ngày 20/10/2010.

Ngày hôm sau ngày 11/10/2010 con Trai ông T tên Tuấn có đem ra khách sạn đưa ông 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) tại Hà Nội.

Nhưng ông T lại không trả tiền như lời hứa và mất hoàn toàn liên lạc với ông, ông không thể nào tìm được ông T, ông đi tìm ông T ở Hải Phòng, Quảng Ninh, Vân Đồn, nhà số 1F, LTT , phường DC, Quận HM, Tp Hà Nội, ông tìm tất cả các nơi nhưng không tìm đươc, ông không biết chỗ ở cũng như thông tin chính xác về ông T nên không thể nào làm đơn khởi kiện nhờ cơ quan có thẩm quyền giúp đỡ được, trong suốt thời gian qua ông vẫn luôn hỏi thăm tin tức về ông T nhưng không có.

Đến ngày 18/05/2018, gia đình ông biết được ông T đã thế chấp đất cho Ngân Hàng Hằng Hải và đang bị phát mãi bán đấu giá do Chi cục Thi Hành Án huyện Củ Chi thụ lý.

Tại phiên tòa:

Bà Trang trình bày: Bà N yêu cầu Tòa án giải quyết những yêu cầu sau:

1/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Thị N và ông Đồng Trung T vào ngày 21/02/2009, đối với phần đất diện tích 3.922 m^2 thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã PHĐ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 934453, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00720/10, ngày 02/11/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà là Trần Thị N.

2/ Hủy cập nhật trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 934453, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00720/10, ngày 02/11/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp cho ông Đồng Trung T vào ngày 05/3/2009.

Đối với nghĩa vụ bảo lãnh tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam của ông Thành bằng tài sản đang tranh chấp, bàNđồng ý bỏ tiền ra thanh toán hết cho phía ngân hàng, số tiền bàNtrả thay cho ông Thành sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác, sau khi cấn trừ hết các khoản tiền mà bàNphải trả lại cho ông Thành trong vụ kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Ông Hiệp trình bày: Bà N đã có đơn xin trả nợ thay cho ông Thành đối với nghĩa vụ bảo lãnh của ông Thành tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam theo nội dung Bản án số: 11/2014/KDTM-ST ngày 21/01/2014 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh. Do bà N trả nợ thay cho ông Thành nên phía Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam đã đồng ý bằng văn bản số: 2845/2022/CV-HCM ngày 17/11/2022, với nội dung là đồng ý miễn, giảm toàn bộ số tiền nợ lãi, lãi quá hạn khoản vay của Công ty cổ phần Trâm Quốc Thành. Số tiền mà bà N phải trả thay cho ông T là 4.620.000.000 đồng (Bốn tỷ sáu trăm hai mươi triệu đồng) để hoàn tất nghĩa vụ bảo lãnh nợ của ông T theo nội dung bản án số: 11/2014/KDTM-ST ngày 21/01/2014 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, thành phố

Hồ Chí Minh. Do bà Tr cũng được bà ủy quyền thay mặt bà N trả cho Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam số tiền bà N trả thay cho ông T là 4.620.000.000 đồng (Bốn tỷ sáu trăm hai mươi triệu đồng) nên phía ngân hàng và bà Tr đã thống nhất phương án trả nợ là phong tỏa tài khoản số 04101019730491 của bà Nguyễn Thị T Tr tại Ngân hàng TMCP hàng Hải Việt Nam để đảm bảo việc trả nợ của bà N, số tiền còn lại sẽ được thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật. Ngoài ra, Bà N phải chịu toàn bộ các chi phí liên quan đến quá trình thi hành án đối với Công ty cổ phần Trâm Quốc Thành.

Ông Đông trình bày: Chi phí Thi hành án đối với bản án số: 11/2014/KDTM-ST ngày 21/01/2014 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh, gồm chi phí phát mãi, tống đạt, định giá, ….tổng cộng là 32.269.500 đồng (Ba mươi hai triệu hai trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm đồng), nếu bà N và phía Ngân hàng thỏa thuận giải quyết xong phần thi hành án trong bản án trên thì bà N và phía Ngân hàng phải tính đến phương án hoàn trả chi thi hành án cho Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi đối với bản án trên.

Bà Tr trình bày: Bà N và phía Ngân hàng đã thống nhất phương án trả nợ thay cho ông T, bà N đồng ý theo phương án mà phía Ngân hàng đưa ra; Bà N cũng đồng ý thanh toán chi phí tổ chức thi hành án với tổng số tiền là 32.269.500 đồng (Ba mươi hai triệu hai trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm đồng) cho Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi, thanh toán 01 lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và nội dung yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiên của nguyên đơn; Nguyên đơn thừa nhận đã nhận của ông T số tiền 300.000.000 đồng, do đó đề nghị Hội đồng xét xử xem xét tính tỷ lệ phần trăm mà ông T đã thanh toán tại thời điểm chuyển nhượng, sau đó quy đổi tỷ lệ phần trăm đó theo giá trị tại thời điểm xét xử để hoàn trả lại cho ông T; Ghi nhận sự thỏa thuận của bà N về việc thay mặt ông T thi hành nội dung bản án số: 11/2014/KDTM-ST ngày 21/01/2014 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh; Ghi nhận sự sự thỏa thuận của bà N về việc tự nguyện chịu chi phí tổ chức Thi hành án đối với bản án số: 11/2014/KDTM-ST ngày 21/01/2014 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Thị N và ông Đồng Trung T vào ngày 21/02/2009, đối với phần đất diện tích 3.922 m^2 thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã PHĐ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 934453, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00720/10, ngày 02/11/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà là Trần Thị N; Tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm

quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ông T đã được Tòa án tống đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng ông T vẫn không đến Tòa án và cũng không cung cấp văn bản trình bày ý kiến hay bất cứ tài liệu, chứng cứ gì có liên quan đến vụ kiện; Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà L tuy không có văn bản trình bày ý kiến nhưng có đơn xin vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông T, bà L và căn cứ theo các tài liệu, chứng cứ mà phía nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cung cấp; chứng cứ mà Tòa thu thập được để giải quyết vụ kiện theo quy định tại khoản 4 Điều 91; các điều 227, 228, 264, 266, 267 của Bộ luật Tố tụng dân sự là có cơ sở.

[2] Về nội dung:

Bà Trần Thị N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Trần Thị N và ông Đồng Trung T tại Ủy ban nhân dân xã PHĐ, huyện Củ Chi vào ngày 21/02/2009, đối với phần đất diện tích 3.922 m^2 thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã PHĐ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 934435, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00720/10, ngày 02/11/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà là Trần Thị N; Hủy cập nhật trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 934435, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00720/10, ngày 02/11/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp cho ông Đồng Trung T vào ngày 05/3/2009.

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 178, quyển số 1/2009/SCT/HĐGD ngày 21/02/2009 được ký kết giữa bà Trần Thị N và ông Đồng Trung T để chuyển nhượng phần đất diện tích 3.922 m^2 thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã PHĐ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00720/10, ngày 02/11/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà là Trần Thị N, cập nhật trang 4 cho ông Đồng Trung T vào ngày 05/3/2009, giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng); Giấy biên nhận nợ ngày 10/10/2010; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00720/10, ngày 02/11/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp; Bản án số: 11/2014/KDTM-ST ngày 21/01/2014 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp; Phiếu trả lời xác minh của Công an Phường TCH, quận 1B; Phiếu trả lời xác minh của Công an Phường F, quân GV và diễn biến nội dung vụ án tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

Bà N chuyển nhượng cho ông T phần đất diện tích 3.922 m^2 thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã PHĐ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00720/10, ngày 02/11/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà là Trần Thị N, giá chuyển nhượng thực tế là 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng); Ông T chỉ thanh toán cho bà N tổng cộng là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Sau khi cập nhật sang tên và chuyển thổ cư xong, ông thế chấp cho Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) để bảo lãnh khoản vay 2.260.000.000 đồng cho Công ty cổ phần Trâm Quốc Thành do ông làm chủ, sau đó ông bỏ trốn, không trả tiền lãi, gốc cho Ngân hàng và cũng không thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 178, quyển số 1/2009/SCT/HĐGD ngày 21/02/2009 được ký kết giữa bà Trần Thị N và ông Đồng Trung T tại Ủy ban nhân dân xã PHĐ, huyện Củ Chi; Hợp đồng chuyển nhượng được ký kết năm 2009 nên Luật áp dung là Bộ luật Dân sự năm 2005.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy rằng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N là có cơ sở chấp nhận do ông T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 178, quyển số 1/2009/SCT/HĐGD ngày 21/02/2009 được ký kết giữa bà Trần Thị N và ông tại Ủy ban nhân dân xã PHĐ, huyện Củ Chi được quy định tại khoản 1 Điều 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ số tiền ông T đã thanh toán cho bà N và giá trị thực của hợp đồng chuyển nhượng thì số tiền ông Th đã thanh toán cho bà N tương đương 5% giá trị chuyển nhượng, để đảm bảo quyền lợi của ông T tại thời điểm xét xử, Hội đồng xét xử xét thấy cần hoàn trả lại cho ông T 5% giá trị phần đất đang tranh chấp tại thời điểm xét xử là phù hợp. Căn cứ biên bản định giá ngày 21/7/2022 thì phần đất đang tranh chấp có giá cụ thể như sau: 1.000 m^2 x 10.000.000 đồng/1m^2 = 10.000.000.000 đồng; 2.922 m^2 x 7.000.000 đồng/1m^2 = 20.454.000.000; Giá trị tổng cộng là 30.454.000.000 đồng (Ba mươi tỷ bốn trăm năm mươi bốn triệu đồng), 5% của 30.454.000.000 đồng là 1.522.700.000 đồng (Một tỷ năm trăm hai mươi hai triệu bảy trăm nghìn đồng).

Trong quá trình cập nhật sang tên phần đất diện tích 3.922 m^2 thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã PHĐ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00720/10, ngày 02/11/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà là Trần Thị N, ông T có làm thủ tục chuyển mục đích đất phần đất diện tích 1.000 m^2 từ đất trồng cây lâu năm lên đất thổ cư vào ngày 10/9/2009, do ông T vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết của Tòa án, ông T cũng không cung cấp cho Tòa án chi phí đóng thuế đất, phí chuyển mục đích,… nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để buộc bà N hoàn trả lại cho ông T những chi phí trên, do đó Hội đồng xét xử xét thấy chi phí đóng thuế đất, phí chuyển mục đích,…bà N phải hoàn trả lại cho ông T sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác khi ông T có yêu cầu tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền.

Đối với số tiền ông T bảo lãnh nợ cho Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam bằng việc thế phần đất diện tích 3.922 m^2 thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã PHĐ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00720/10, ngày 02/11/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà là Trần Thị N, cập nhật trang 4 cho ông Đồng Trung T vào ngày 05/3/2009. Để đảm bảo quyền lợi của Ngân hàng, bà N đồng ý thay mặt ông T trả cho phía Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam số tiền mà ông T đã thế chấp phần đất đang tranh chấp để bảo lãnh nợ cho Công ty cổ phần Trâm Quốc Thành và phía bà N đã ủy quyền cho bà Tr mở tài khoản và treo tiền sẵn trong tài khoản của Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam để đảm bảo việc thi hành án; Phía Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam cũng đồng ý việc bà N trả nợ thay cho ông T số tiền mà ông T bảo lãnh cho Công ty cổ phần Trâm Quốc Thành; Số tiền bàNphải trả cho Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam thay cho ông T theo nội dung bản án số: 11/2014/KDTM-ST ngày 21/01/2014 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp sau khi miễn, giảm lãi là 4.620.000.000 đồng (Bốn tỷ sáu trăm hai mươi triệu đồng); Hiện bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00720/10, ngày 02/11/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà là Trần Thị N, cập nhật trang 4 cho ông Đồng Trung T vào ngày 05/3/2009 phía ngân hàng đang giữ, ngay sau khi bà N hoàn trả thay số tiền trên cho ông T xong, phía Ngân hàng sẽ hủy bỏ ngăn chặn, hủy bỏ giao dịch bảo đảm đối với phần đất trên và trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của Tòa án; Bà N và phía Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam đã thống nhất phương án bà N trả nợ thay cho phía ngân hàng với tổng số tiền là 4.620.000.000 đồng (Bốn tỷ sáu trăm hai mươi triệu đồng), trả 01 lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật và phong tỏa tài số: 04101019730491 của bà Nguyễn Thị T Tr tại Ngân hàng

TMCP hàng Hải Việt Nam (MSB) để đảm bảo việc thi hành phần nghĩa vụ trả nợ thay của bà N đối với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đượng sự là phù hợp.

Bà N trả thay cho ông T số tiền 4.620.000.000 đồng mà ông Thành bảo lãnh nợ cho Công ty cổ phần Trâm Quốc Thành tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB), khấu trừ với số tiền 5% giá trị phần đất đang tranh chấp tại thời điểm xét xử là 1.522.700.000 đồng (Một tỷ năm trăm hai mươi hai triệu bảy trăm nghìn đồng) mà bàNphải hoàn trả lại cho ông T thì ông T còn nợ lại bà N số tiền 3.097.300.000 đồng (Ba tỷ không trăm chín mươi bảy triệu ba trăm nghìn đồng). Số tiền ông T nợ bà Nvà tiền bà Np hải hoàn trả lại cho ông Thành chi phí đóng thuế đất, phí chuyển mục đích,…để chuyển lên 1.000 m^2 đất thổ cư sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác khi ông T, bà N có yêu cầu tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền.

Hiện trạng trên phần đất tranh chấp là đất trống, chỉ có cây dại, cỏ,…không có giá trị; Nguyên đơn, bị đơn không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét là phù hợp.

Bà N đồng ý hoàn trả cho Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Củ Chi chi phí phát sinh do kê biên biên, phát mãi tài sản đang tranh chấp,… để thi hành bản án số: 11/2014/KDTM-ST ngày 21/01/2014 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp với số tiền là 32.269.500 đồng (Ba mươi hai triệu hai trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm đồng), trả 01 lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đượng sự là phù hợp.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá đối với phần đất tranh chấp, phía nguyên đơn không có yêu cầu gì nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Hội đồng xét xử nhận thấy quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Củ Chi là có cơ sở nên chấp nhận.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn; Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 1.522.700.000 đồng (Một tỷ năm trăm hai mươi hai triệu bảy trăm nghìn đồng) phải hoàn trả lại cho bị đơn; Nguyên đơn có đơn xin miễn án phí dân sự sơ thẩm với lý do trên 60 tuổi, già yếu. Do đó, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà N là có cơ sở.

Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12; khoản 1, 5 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Ông Thành phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Các điều 6, 177, 178, 227, 228, 264, 266, 267 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 715, 717, 718, 719, 720, 721 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 1, 5 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Luật phí và Lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Trần Thị N

1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 178, quyển số 1/2009/SCT/HĐGD ngày 21/02/2009 được ký kết giữa bà Trần Thị N và ông Đồng Trung T tại Ủy ban nhân dân xã PHĐ, huyện Củ Chi đối với phần đất diện tích 3.922 m^2 thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã PHĐ thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00720/10, ngày 02/11/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Trần Thị N, cập nhật trang 4 sang tên cho ông Đồng Trung T vào ngày 05/3/2009.

2. Hủy cập nhật trang 4 sang tên cho ông Đồng Trung T vào ngày 05/3/2009 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00720/10, ngày 02/11/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Trần Thị N đối với phần đất diện tích 3.922 m^2 thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã PHĐ, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Buộc ông Đồng Trung T hoàn trả lại cho bà Trần Thị N phần đất diện tích 3.922 m^2 thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã PHĐ theo bản vẽ hiện trạng vị trí ngày 09/11/2019 của Trung Tâm Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00720/10, ngày 02/11/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Trần Thị N, cập nhật trang 4 sang tên cho ông Đồng Trung T vào ngày 05/3/2009.

4. Bà Trần Thị N hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) số tiền 4.620.000.000 đồng (Bốn tỷ sáu trăm hai mươi triệu đồng), phần nghĩa vụ mà ông Đồng Trung T bảo lãnh cho Công ty cổ phần Trâm Quốc Thành tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) bằng việc thế chấp phần đất diện tích 3.922 m^2 thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã PHĐ, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00720/10, ngày 02/11/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp, theo nội dung bản án số: 11/2014/KDTM-ST ngày 21/01/2014 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh; Trả 01 lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật.

5. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự là phong tỏa tài khoản số 04101019730491 của bà Nguyễn Thị T Tr tại Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam để đảm bảo việc thi số tiền 4.620.000.000 đồng (Bốn tỷ sáu trăm hai mươi triệu đồng) của bà Nờ.

6. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự là bà N hoàn trả cho Chi cục Thi hành Dân sự huyện Củ Chi số tiền 32.269.500 đồng (Ba mươi hai triệu hai trăm sáu mươi chín nghìn năm trăm đồng), chi phí tổ chức thi hành bản án số: 11/2014/KDTM-ST ngày 21/01/2014 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh; Trả 01 lần ngay sau khi bản án phát sinh hiệu lực pháp luật

7. Ngay sau khi bà Trần Thị N hoàn trả cho Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) hết số tiền 4.620.000.000 đồng (Bốn tỷ sáu trăm hai mươi triệu đồng) thì Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) phải hoàn trả lại cho bà Trần Thị N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00720/10, ngày 02/11/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp cho bà Trần Thị N, cập nhật trang 4 sang tên cho ông Đồng Trung T vào ngày 05/3/2009; Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam (MSB) phải làm thủ tục xóa giao dịch bảo đảm, xóa ngăn chặn liên quan đến việc kê biên, bán đấu giá tài sản là phần đất diện tích 3.922 m^2 thuộc thửa đất số 535, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã PHĐ, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00720/10, ngày 02/11/2007 do UBND huyện Củ Chi cấp để thu hồi nợ theo nội dung bản án số: 11/2014/KDTM-ST ngày 21/01/2014 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

8. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đồng Trung T phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; Nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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, 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.

Nguyên đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nơi nhận:
- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND H. Củ Chi;
- Chi cục THADS H. Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ (18b).

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

Phan Hùng Vương

Nơi nhận:
- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND H. Củ Chi;
- Chi cục THADS H. Củ Chi;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ (13b).

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

Phan Hùng Vương