TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN C** **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **15**/2021/DS-ST
Ngày: 09-3-2021
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 C, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Bảo Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Thái Văn Lộc

Ông Huỳnh Văn Việt

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thụy Hải Yến, là Thư ký Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Võ Minh Mẫn – Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 308/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2020 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 11/2021/QĐXX-ST ngày 02 tháng 02 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 15/2021/QĐST-DS ngày 02 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1976, cư trú tại: Ấp 4, xã B, huyện G, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

2. Ông Đàm Tuấn Huy V, sinh năm 1974, cư trú tại: Số 372, đường Trần Phú, ấp N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hữu D, sinh năm 1968, có mặt; bà Tô Thị Thúy Ng, sinh năm 1976, có đơn xin vắng mặt, cùng cư trú tại: Số 24, hẻm 17A đường Cách mạng Tháng Tám, khu phố 1, Phường B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

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

1. Bà Hồ Nhật L, sinh năm 1980, cư trú tại: Tổ 10, ấp S, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

2. Ông Trần Ngọc H, sinh năm 1976, cư trú tại: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

3. Ông Vũ Anh P, sinh năm 1971, cư trú tại: đường Đào Duy Anh, Phường C, quận P, TP. Hồ Chí Minh, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông P: Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1960,

địa chỉ liên hệ: Phan Văn Trị, Phường N, quận G, TP.Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ngày 21-12-2020), có đơn xin vắng mặt.

4. Ông Dương Văn N, sinh năm 1968, có mặt; bà Trần Thị Kim N, sinh năm 1969, có đơn xin vắng mặt, cùng cư trú tại: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

5. Bà Bùi Ngọc Y, sinh năm 1958, cư trú tại: đường 30/4, khu phố M, Phường M, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, có mặt.

6. Chị Lê Thị T, sinh năm 1984, cư trú tại: Khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Lê Văn T trình bày:

Ông không có quen biết, họ hàng gì với ông D, bà Ng, chỉ biết qua sự giới thiệu của bà L, bà L là người mô giới mua bán nhà đất.

Ông được biết ngày 16-5-2020, bà L mua của ông D bà Ng 02 phần đất liền kề có tổng diện tích là 9.805 m^2, thuộc các thửa 132, 156, 163, tờ bản đồ 08 và thửa 284, 297, tờ bản đồ 09, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh với giá 1.075.000.000 đồng, trên đất có nhà cấp 4 và nhà sắt tiền chế. Bà L đã đặt cọc cho ông D, bà Ng 400.000.000 đồng.

Ông và ông V, ông H thỏa thuận hùn vốn để mua phần đất này. Trước khi mua, ông và ông V, ông H được ông D dẫn đi xem đất, ông D đã chỉ ranh đất cho ông, xác định đất không có tranh chấp thì mới quyết định mua.

Do bà L đã đặt cọc cho ông D 400.000.000 đồng nên ngày 13-6-2020, ông H đại diện thỏa thuận với bà L để nhận chuyển nhượng lại nhà đất trên với giá là 1.120.000.000 đồng và đặt cọc cho bà L 50.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 13-6-2020. Sau đó, ông mới biết đất này ông D, bà Ng thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Tây Ninh (sau đây gọi tắt là BIDV Tây Ninh), ông và ông V, ông H cũng đồng ý mua, vì chỉ cần trả tất nợ ngân hàng thì được xóa thế chấp và có thể ký hợp đồng. Ngày 16-6-2020, bà L đã ứng 580.000.000 đồng giao cho ông D tại Phòng Giao dịch Tân Châu của BIDV Tây Ninh để ông D trả tất nợ, rút bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục xóa thế chấp. Ngày 17-6-2020, sau khi xóa đăng ký thế chấp xong thì các bên đến Phòng Công chứng Số 1, tỉnh Tây Ninh để ký hợp đồng. Theo Biên bản thỏa thuận góp vốn thì ông H ủy quyền cho ông và ông V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông và ông V trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng với ông D, bà Ng.

Vì bà L là người đứng giữa và đã giao tiền cho ông D, bà Ng nên ông và ông V, ông H thanh toán lại cho bà L tổng cộng 1.100.000.000 đồng, gồm 500.000.000 đồng tiền mặt: đợt 1 đặt cọc 50.000.000 đồng ngày 13-6-2020; đợt 2 giao 450.000.000 đồng ngày 17-6-2020 và ký chuyển nhượng cho bà L 01 phần đất 239,5 m^2, tọa lạc tại ấp Bình Trung, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, trị giá 600.000.000 đồng do ông và chị Lê Thị T đứng tên; còn 20.000.000 đồng chưa thanh toán.

Giá ghi trong hợp đồng ngày 17-6-2020 là 100.000.000 đồng nhằm hạn chế nghĩa vụ nộp thuế.

Do bận rộn công việc, đến ngày 22-7-2020, ông và ông V mới thực hiện thủ tục đăng ký sang tên. Ngày 30-7-2020, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh C thông báo tạm dừng thủ tục đăng ký vì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T có Quyết định số: 17/QĐ-THA ngày 07-7-2020 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với phần đất này. Ông có khiếu nại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T thì được hướng dẫn khởi kiện tại Tòa án.

Do chưa sang tên quyền sử dụng đất được nên ông chưa nhận đất để cải tạo, sử dụng.

Ông đồng ý sử dụng Trích lục bản đồ địa chính ngày 20-5-2020 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để làm căn cứ giải quyết vụ án, nếu có sai lệch về diện tích đất thì các bên sẽ đăng ký biến động đất đai sau.

Nay ông và ông V khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 17-6-2020, số công chứng 4559, quyển số 46.TP/CC-SCC/HĐGD và số công chứng 4560, quyển số 46.TP/CC-SCC/HĐGD, tại Phòng Công chứng Số 1 tỉnh Tây Ninh, giữa ông và ông V, ông D, bà Ng, buộc ông D, bà Ng giao cho ông, ông V 7.542 m^2 đất, thửa 132, 156, 163, tờ bản đồ 08 và 2.263,8 m^2 đất, thửa 284, 297, tờ bản đồ 09, cùng tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Ông không đồng ý yêu cầu độc lập của ông Vũ Anh P về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì Quyết định số: 17/QĐ-THA, ngày 07-7-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T ban hành sau thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 17-6-2020. Ông và ông V nhận chuyển nhượng đất của ông D, bà Ng là có thật và được công chứng hợp pháp, tại thời điểm ký chuyển nhượng vào ngày 17-6-2020 thì đất không có thế chấp, không bị kê biên thi hành án, không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn nào của Tòa án hoặc Cơ quan thi hành án. Ông không biết ông D, bà Ng thiếu nợ ai, phải thi hành án cho ai, không biết ông D, bà Ng chuyển nhượng đất nhằm mục đích gì và sử dụng tiền chuyển nhượng đất vào việc gì.

Trường hợp, hợp đồng không được công nhận thì ông yêu cầu bà L, ông D, bà Ng phải thanh toán lại tiền chuyển nhượng đất cho ông và ông V, ông H là 1.100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật kể từ ngày giao tiền cho bà L đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm, nếu phần đất này bị thanh lý thì phải ưu tiên thanh toán cho các ông khoản tiền đã thay ông D trả cho Ngân hàng là 1.003.000.000 đồng. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông, chị Thùy và bà L thì yêu cầu giữ nguyên hiện trạng, nếu các bên có thanh toán cho nhau những gì đã nhận thì quy đổi bằng giá trị.

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Đàm Tuấn Huy V trình bày:

Ông thống nhất lời trình bày của ông T.

Nay ông và ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 17-6-2020, giữa ông và ông T, ông D, bà Ng,

buộc ông D, bà Ng giao cho ông và ông T 7.542 m^2 đất, thửa 132, 156, 163, tờ bản đồ 08 và 2.263,8 m^2 đất, thửa 284, 297, tờ bản đồ 09, cùng tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Ông không đồng ý yêu cầu độc lập của ông Vũ Anh P.

Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được công nhận thì ông yêu cầu bà L, ông D, bà Ng phải thanh toán lại tiền chuyển nhượng đất là 1.100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật kể từ ngày giao tiền cho bà L đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm, nếu phần đất này bị thanh lý thì phải ưu tiên thanh toán cho các ông khoản tiền đã thay ông D trả cho Ngân hàng là 1.003.000.000 đồng. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, chị Thùy và bà L thì ông đồng ý giữ nguyên hiện trạng.

Bị đơn - ông Nguyễn Hữu D trình bày:

Vợ chồng ông và bà L, ông H, ông T, ông V không có mối quan hệ bạn bè, họ hàng gì. Ông chỉ biết bà L là người mô giới mua bán nhà đất và biết ông H, ông T, ông V qua sự giới thiệu của bà L.

Phần đất này, vợ chồng ông bà thế chấp cho Phòng Giao dịch Tân Châu – BIDV Tây Ninh để đảm bảo khoản nợ gốc là 500.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh, đăng ký thế chấp vào đầu năm 2018.

Do nợ Ngân hàng đến hạn thanh toán nhưng không có tiền đáo hạn nên vợ chồng ông giao cho bà L bán phần đất 9.805 m^2, thuộc các thửa 132, 156, 163, tờ bản đồ 08 và thửa 284, 297, tờ bản đồ 09, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh với giá 1.075.000.000 đồng, trên đất có nhà cấp 4 và nhà sắt tiền chế. Nếu bà L bán được giá cao hơn thì hưởng phần chênh lệch.

Khoảng đầu tháng 6-2020, bà L báo đã tìm được người mua thì ông có dẫn ông H, ông T, ông V cùng bà L đến xem đất rồi thống nhất việc chuyển nhượng.

Ông nhận tiền chuyển nhượng đất từ bà L qua nhiều đợt:

- Đợt 1 nhận 100.000.000 đồng vào ngày 16-5-2020; ông dùng để trả nợ cho ông Nguyễn Trường C cư trú tại: Số 43 Hẻm 1, đường CMT8, khu phố 3, Phường 1, thành phố T.

- Đợt 2 nhận 300.000.000 đồng vào ngày 28-5-2020; ông dùng trả lãi ngân hàng khoản và trả khoản nợ còn lại cho ông C.

- Đợt 3 bà Ng nhận 25.000.000 đồng vào ngày 13-6-2020;

- Đợt 4 nhận 580.000.000 đồng vào ngày 16-6-2020, tại Phòng Giao dịch Tân Châu - BIDV Tây Ninh để trả nợ ngân hàng, rút bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xóa thế chấp.

- Đợt cuối, nhận 60.000.000 đồng vào ngày 17-6-2020, tại Phòng Công chứng Số 1, tỉnh Tây Ninh.

Tổng cộng ông nhận của bà L 1.065.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng bà L chưa thanh toán.

Sau khi trả tất nợ Ngân hàng, rút bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xóa đăng ký thế chấp thì ngày 17-6-2020, vợ chồng ông đã trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, ông V tại Phòng Công chứng Số 1, tỉnh Tây Ninh.

Trong quá trình thực hiện thủ tục sang tên, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T có Quyết định số: 17/QĐ-THA ngày 07-7-2020 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản, nên chưa thực hiện xong thủ tục sang tên. Do đó, ông chưa giao nhà và đất cho ông T và ông V.

Ông đồng ý sử dụng Trích lục bản đồ địa chính ngày 20-5-2020 của Văn phòng đăng ký đất đai huyện C để làm căn cứ giải quyết vụ án, nếu có sai lệch về diện tích đất thì các bên sẽ đăng ký biến động đất đai sau.

Hiện nay, vợ chồng ông còn nợ BIDV Tây Ninh khoản nợ gốc là 11 tỷ đồng, đã chuyển sang nợ quá hạn từ ngày 30-6-2020. Ngoài nợ tiền Ngân hàng, vợ chồng ông còn phải thi hành án cho ông Vũ Anh P số tiền 362.200.000 đồng theo Quyết định số: 40/2020/QĐST-DS ngày 21-5-2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh; bà Bùi Ngọc Y số tiền 2.000.000.000 đồng theo Quyết định số: 56/2020/QĐST-DS ngày 17-6-2020 của Tòa án nhân dân thành phố T; ông Dương Văn N, bà Trần Thị Kim N số tiền 2.050.000.000 đồng theo Quyết định số: 79/2020/QĐST-DS ngày 28-7-2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh, tổng cộng là 15.412.200.000 đồng.

Thời điểm ông nhận tiền chuyển nhượng, do vợ chồng ông làm ăn thua lỗ cần phải thanh toán nhiều khoản nợ lớn nhỏ khác nhau và ông nhận tiền chuyển nhượng đất vào khoảng tháng 5, tháng 6 năm 2020 thì chưa có quyết định thi hành án của cơ quan thi hành án, ông tính toán khoản nào cần trả trước thì thanh toán trước, nên chưa thi hành án cho ông P, bà Yến, ông N, bà N khoản nào.

Ngoài phần đất tranh chấp này, vợ chồng ông còn có các tài sản khác đang được thế chấp tại BIDV Tây Ninh để đảm bảo khoản vay 11 tỷ đồng, vợ chồng ông đã phối hợp với Ngân hàng ủy quyền cho tổ chức đấu giá tài sản công khai và thỏa thuận với ông P, bà Yến, ông N, bà N rằng tiền bán tài sản sau khi trừ nợ Ngân hàng và các khoản phí khác, còn lại bao nhiêu sẽ thanh toán cho ông P, bà Yến, ông N, bà N theo tỷ lệ tại Cơ quan thi hành án.

Nay ông đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T, ông V, đồng ý giao đất và thực hiện thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên do Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T có Quyết định số: 17/QĐ-THA nên mới không thực hiện được, ông yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông không đồng ý yêu cầu độc lập của ông Vũ Anh P về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngoài đất chuyển nhượng cho ông T, ông V thì vợ chồng ông còn các tài sản khác đang thế chấp tại Ngân hàng, khi bán được các tài sản này, trừ nợ Ngân hàng, còn bao nhiêu ông sẽ thanh toán cho ông P, bà Yến, ông N, bà N. Việc ông chuyển nhượng đất cho ông T, ông V là có thật, không phải tẩu tán tài sản, tiền chuyển nhượng ông dùng để trả nợ cho người khác.

Trường hợp, hợp đồng bị hủy thì ông đồng ý thanh toán lại cho ông T, ông V số tiền chuyển nhượng đã nhận của bà L là 1.065.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất cơ bản, kể từ ngày 17-6-2020.

Về chi phí tố tụng: Ông tự nguyện chịu 2.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, ông sẽ hoàn trả cho ông T, ông V.

Bị đơn - bà Tô Thị Thúy Ng trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Hữu D, đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không

đồng ý yêu cầu độc lập của ông Vũ Anh P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Hồ Nhật L trình bày:

Bà không có quan hệ bạn bè, họ hàng gì với ông D, bà Ng. Bà là nhà đầu tư, chuyên mua bán bất động sản theo kiểu lướt sóng. Khi bà tìm kiếm đất để mua thì được biết ông D, bà Ng cần chuyển nhượng phần đất 9.805 m^2, thuộc các thửa 132, 156, 163, tờ bản đồ 08 và thửa 284, 297, tờ bản đồ 09, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh. Nên bà đã thỏa thuận mua bán với vợ chồng ông D, bà Ng phần đất này với giá 1.075.000.000 đồng, gồm nhà cấp 4 và nhà sắt tiền chế trên đất. Bà đã đặt cọc cho ông D bà Ng 02 đợt, vào ngày 16-5-2020 giao 100.000.000 đồng, vào ngày 28-5-2020 giao tiếp 300.000.000 đồng, hẹn khi nào tìm được người mua đất thì thanh toán số tiền còn lại.

Do có quan hệ làm ăn, quen biết nên bà biết ông H, ông T, ông V có nhu cầu mua đất lập vườn nên bà giới thiệu cho ông H, ông T, ông V phần đất của ông D, bà Ng. Các bên đã cùng nhau đến xem đất mới thống nhất việc chuyển nhượng nhà đất với giá 1.120.000.000 đồng.

Ngày 13-6-2020, ông H đặt cọc cho bà số tiền 50.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 13-6-2020, hẹn ngày 16-6-2020 ký hợp đồng chuyển nhượng. Cùng ngày, bà thanh toán cho bà Ng thêm 25.000.000 đồng. Sau đó, bà mới biết ông D, bà Ng đang thế chấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Phòng Giao dịch Tân Châu – BIDV Tây Ninh. Bà có báo cho ông T, ông V, ông H biết thì các ông cũng đồng ý mua. Nên ngày 16-6-2020, bà ứng trước 580.000.000 đồng giao cho ông D để trả nợ ngân hàng rút các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp.

Sau khi làm thủ tục xóa đăng ký thế chấp xong thì ngày 17-6-2020, ông D, bà Ng trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T, ông V tại Phòng Công chứng Số 1, tỉnh Tây Ninh. Tại đây, bà nhận của ông T, ông V, ông H 450.000.000 đồng tiền mặt và bà đã giao cho ông D 60.000.000 đồng. Đồng thời, bà thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông T, bà T 239,5 m^2 đất, tọa lạc tại ấp Bình Trung, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, trị giá 600.000.000 đồng cấn trừ tiền sang nhượng đất còn lại của ông T, ông V, ông H. Tổng cộng bà nhận của ông T, ông V, ông H là 1.100.000.000 đồng, còn 20.000.000 đồng chưa thanh toán; giao cho ông D, bà Ng 1.065.000.000 đồng, bà còn giữ tiền chênh lệch là 35.000.000 đồng.

Bà đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không đồng ý yêu cầu độc lập của ông Vũ Anh P. Nếu hợp đồng được công nhận, bà không yêu cầu ông T, ông V thanh toán cho bà 20.000.000 đồng còn lại.

Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy thì bà không đồng ý thanh toán lại cho ông T, ông V, ông H số tiền đã nhận là 1.100.000.000 đồng vì bà đã thanh toán cho ông D, bà Ng xong 1.065.000.000 đồng, bà chỉ đồng ý thanh toán lại cho ông T, ông V số tiền chênh lệch là 35.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất cơ bản, kể từ ngày 17-6-2020.

Nếu Tòa án giải quyết buộc các bên có thanh toán cho nhau những gì đã nhận thì thanh toán bằng giá trị, không làm vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông T, chị Thùy.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Trần Ngọc H trình bày:

Ông không có quan hệ bạn bè, họ hàng gì với ông D, bà Ng, chỉ biết ông D, bà Ng qua sự giới thiệu của bà L.

Giữa ông và ông T, ông V có thỏa thuận hùn vốn nhận chuyển nhượng phần đất 9.805 m^2 tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh do ông D, bà Ng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông ủy quyền cho ông T, ông V ký hợp đồng chuyển nhượng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 13-6-2020, ông đại diện ông T và ông V đặt cọc cho bà L 50.000.000 đồng, hai bên hẹn ngày 16-6-2020 bà L có trách nhiệm làm thủ tục sang tên giấy đất. Khi nhận chuyển nhượng từ bà L thì ông biết đất này ông D, bà Ng đứng tên và đã thỏa thuận bán cho bà L, bà L đã đặt cọc tiền mua đất cho ông D, bà Ng 400.000.000 đồng nên ông mới thỏa thuận đặt cọc mua lại đất từ bà L.

Ông đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không đồng ý yêu cầu độc lập của ông Vũ Anh P về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì Quyết định số: 17/QĐ-THA, ngày 07-7-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T ban hành sau thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 17-6-2020. Việc chuyển nhượng đất là có thật và được công chứng hợp pháp, tại thời điểm ký chuyển nhượng vào ngày 17-6-2020 thì đất không có thế chấp, không bị kê biên thi hành án, không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn nào của Tòa án hoặc Cơ quan thi hành án, ông không biết ông D, bà Ng thiếu nợ ai, phải thi hành án cho ai, không biết ông D, bà Ng chuyển nhượng nhằm mục đích gì và sử dụng tiền chuyển nhượng đất vào việc gì.

Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được lưu thông thì ông yêu cầu bà L, ông D, bà Ng phải thanh toán lại tiền chuyển nhượng đất cho ông và ông V, ông T là 1.100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật kể từ ngày giao tiền cho bà L đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, chị Thùy và bà L thì đồng ý giữ nguyên hiện trạng.

Trong vụ án này, ông không tranh chấp với ông T, ông V về thỏa thuận hùn vốn.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan – ông Vũ Anh P là ông Nguyễn Quốc C trình bày:

Ông D, bà Ng phải thi hành án cho ông P 362.200.000 đồng theo Quyết định số: 40/2020/QĐST-DS ngày 21-5-2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Ông P đã có đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T thi hành án nhưng do ông D, bà Ng chưa có điều kiện thi hành án nên Cơ quan thi hành án chưa có quyết định cưỡng chế thi hành án nào. Ông D, bà Ng cũng chưa thi hành cho ông P được khoản tiền nào theo Quyết định số 40 nêu trên.

Cơ quan thi hành án thành phố T có căn cứ vào Quyết định số 40 để ban hành Quyết định số: 16/QĐ-THA ngày 22-6-2020 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với phần đất 29.006

m^2 tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CH01367/05083/11/TA.VP, ngày 28-12-2011 do UBND huyện C cấp cho ông D, bà Ng đứng tên nhằm ngăn chặn hành vi tẩu tán tài sản của ông D, bà Ng để bảo đảm thi hành án cho ông P.

Trong quá trình giải quyết vụ án giữa ông P và ông D, bà Ng, ông P không có yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nào đối với tài sản của ông D, bà Ng. Vì khi ông D, bà Ng chuyển nhượng phần đất này cho bà L thì ông P không biết.

Ông thống nhất biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản ngày 14-01-2021.

Nay ông P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu độc lập về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 17-6-2020, giữa ông T, ông V và ông D, bà Ng, đối với 7.542 m^2 đất, thửa 132, 156, 163, tờ bản đồ 08 và 2.263,8 m^2 đất, thửa 284, 297, tờ bản đồ 09, cùng tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh nhằm đảm bảo khả năng thi hành án cho ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Dương Văn N trình bày:

Ông D, bà Ng phải thi hành án cho vợ chồng ông số tiền 2.050.000.000 đồng theo Quyết định số: 79/2020/QĐST-DS ngày 28-7-2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Ông đã có đơn yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T thi hành án nhưng do ông D, bà Ng chưa có điều kiện thi hành án nên Cơ quan thi hành án chưa có quyết định cưỡng chế thi hành án nào. Ông D, bà Ng cũng chưa thi hành cho vợ chồng ông được khoản tiền nào theo Quyết định số 79 nêu trên.

Ông thống nhất biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản ngày 14-01-2021.

Ông không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Vũ Anh P. Vì toàn bộ tài sản của ông D, bà Ng, hiện nay đã thế chấp Ngân hàng, khả năng thi hành án của ông D, bà Ng không đảm bảo. Khi bán đất, ông D, bà Ng không thông báo cho ai trong các chủ nợ biết, nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 17-12-2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Trần Thị Kim N trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của ông N, không đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Vì toàn bộ tài sản của ông D, bà Ng hiện nay đã thế chấp Ngân hàng, khả năng thi hành án của ông D, bà Ng không đảm bảo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Bùi Ngọc Y trình bày:

Nguyên vào ngày 25-7-2019, bà cho có cho vợ chồng ông D, bà Ng vay 2.000.000.000 đồng, hẹn 02-3 ngày sẽ trả nhưng ông D, bà Ng thất hẹn nhiều lần không trả. Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 56/2020/QĐST-DS ngày 17-6-2020 của Tòa án nhân dân thành phố T buộc ông D,

bà Ng có nghĩa vụ trả cho bà 2.000.000.000 đồng. Bà đã có đơn yêu cầu Cơ quan thi hành án thành phố T thi hành Quyết định số 56.

Cơ quan thi hành án thành phố T có căn cứ vào Quyết định số 56 để ban hành Quyết định số: 17/QĐ-THA ngày 22-6-2020 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với phần đất đang tranh chấp.

Bà thống nhất biên bản xem xét thẩm định tại chỗ, biên bản định giá tài sản ngày 14-01-2021.

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thống nhất yêu cầu độc lập của ông P, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc ông D, bà Ng bán đất là nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, khi bán đất ông D, bà Ng không thông báo cho ai biết, cũng không trả cho bà được khoản nợ nào.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15-12-2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – chị Lê Thị T trình bày:

Chị và ông T cùng đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS05849, ngày 18-6-2019, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp đối với thửa đất số 1214, tờ bản đồ số 31, diện tích 239,5 m^2, tọa lạc tại ấp Bình Trung, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Ngày 18-6-2020, chị và ông T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà Hồ Nhật L.

Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng, tuy nhiên giá chuyển nhượng thực tế là 600.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đã thực hiện xong, bà L đã giao tiền đủ, chị và ông T đã giao đất cho bà L, ông T đã giao cho chị 290.000.000 đồng và giữ lại 10.000.000 đồng để làm thủ tục sang tên cho bà L.

Chị không biết việc ông T và bà L thỏa thuận cấn trừ tiền chuyển nhượng như thế nào. Giữa ông T, ông V và ông D, bà Ng nếu có tranh chấp thì Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, còn đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và ông T, bà L thì yêu cầu giữ nguyên, nếu Tòa án giải quyết buộc các bên có thanh toán cho nhau những gì đã nhận thì thanh toán bằng giá trị, không làm vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và ông T, bà L.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành của người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn T, ông Đàm Tuấn Huy V; chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Anh P; tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 17-6-2020 giữa ông T, ông V và ông Nguyễn Hữu D, bà Tô Thị Thúy Ng đối với đối với 7.542 m^2 đất, thửa 132, 156, 163, tờ bản đồ 08 và 2.263,8 m^2 đất, thửa 284, 297, tờ bản đồ 09, cùng tọa lạc tại ấp D, xã

T, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông T và Việt khởi kiện ông D, bà Ng yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên quan hệ tranh chấp là hợp đồng dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Phần đất chuyển nhượng tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh và được nguyên đơn lựa chọn giải quyết nên Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh thụ lý, giải quyết vụ án là đúng theo điểm c khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Bà Ng, bà N, ông C và chị Thùy vắng mặt tại phiên tòa, có đơn xin xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Ng, bà N, chị Thùy, ông C theo Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về chủ thể giao kết hợp đồng:

Ông D, ông T, ông V, ông H, bà L đều trình bày thống nhất bà L là người môi giới mua bán nhà đất. Bà L và ông D, bà Ng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 9.805 m^2 tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh và nhà trên đất với giá là 1.075.000.000 đồng. Sau đó bà L thỏa thuận chuyển nhượng lại cho ông H, ông T, ông V với giá 1.120.000.000 đồng. Bà L nhận tiền của ông T, ông V và đã giao cho ông D, bà Ng, chỉ giữ khoản chênh lệch là 35.000.000 đồng. Đến ngày 17-6-2020, các bên trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông D, bà Ng và ông T, ông V. Xét thấy bà L có vai trò là trung gian mua bán giữa ông D, bà Ng với ông T, ông V, còn ông H là người hùn vốn với ông T, ông V nhận chuyển nhượng đất.

Do đó, cần xác định chủ thể tham gia giao kết hợp đồng, trách nhiệm của các bên trong hợp đồng là ông D, bà Ng; ông T, ông V.

[3] Về mục đích giao kết hợp đồng:

[3.1] Ông D, bà Ng khai sử dụng tiền chuyển nhượng để thanh toán cho Phòng Giao dịch Tân Châu - BIDV Tây Ninh nợ gốc và lãi là 658.257.123 đồng là phù hợp với Công văn số: 064/BIDV.TNI-QLRR ngày 23-12-2020 của BIDV Tây Ninh và các chứng từ kèm theo ngày 28-5-2020, 29-5-2020, 16-6-2020.

Số tiền chuyển nhượng còn lại là 406.742.877 đồng ông D khai dùng để trả nợ gốc, nợ lãi cho ông Nguyễn Trường C, cư trú tại: Số 43 Hẻm 1, đường CMT8, khu phố 3, Phường 1, thành phố T. Giấy vay tiền số 02/2020 mà ông D cung cấp có nội dung ông D vay tiền ông C vào ngày 05-4-2020, số tiền vay là 400.000.000 đồng, lãi suất là 1,5%/tháng, thời hạn trả nợ là cuối tháng 6 năm 2020, có anh Đào Xuân Tý ký tên người làm chứng. Biên nhận ông D trả nợ cho ông C là vào ngày

17-5-2020 và ngày 30-5-2020.

Xét thấy, Giấy vay tiền số 02/2020 không được cơ quan nào công chứng chứng thực, chỉ có người làm chứng là anh Đào Xuân Tý, tuy nhiên anh Tý không biết việc ông D đã trả tiền cho ông C chưa, có giao tiền lại cho ông C không. Mặt khác, Giấy vay tiền số 02/2020 ông D cung cấp tại phiên hòa giải ngày 20-01-2021 và lời khai về việc dùng tiền chuyển nhượng đất trả nợ cho ông C không phù hợp với các lời khai của ông D trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 29-12-2020 (bút lục số 137), ông D khai tiền chuyển nhượng đất vợ chồng ông dùng để trả nợ gốc 583.000.000 đồng, số tiền còn lại dùng trả tiền lãi ngân hàng, trung bình mỗi tháng là 97 triệu – 110 triệu đồng. Tại phiên tòa hôm nay, theo lời khai của ông D thì đến ngày 30-5-2020 ông D đã trả nợ cho ông C là 410.400.000 đồng, trả lãi Ngân hàng là 83.020.548 đồng, tổng cộng là 493.420.548 đồng nhưng tính đến ngày 28-5-2020 thì ông D nhận của bà L chỉ có 400.000.000 đồng; đến 16-6-2020, ông nhận của bà L 580.000.000 đồng trả nợ cho Ngân hàng. Như vậy, theo lời khai tại phiên tòa thì ông D chỉ dùng 980.000.000 đồng trong tổng số 1.065.000.000 đồng nhận của bà L để trả nợ ngân hàng và trả nợ cho ông C, số tiền còn lại là 85.000.000 đồng thì ông D không lý giải được sử dụng vào mục đích gì, mâu thuẫn với lời khai dùng toàn bộ số tiền chuyển nhượng còn lại để trả cho ông C.

Hơn nữa ông D đang thiếu nợ nhiều người, nhiều khoản nợ vay trước ông C nhưng ông D lại dùng số tiền chuyển nhượng đất để thanh toán trước thời hạn cho ông C là không phù hợp với lời khai của ông D cho rằng "khoản nào cần trả trước thì thanh toán trước".

Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận Giấy vay tiền số 02/2020 và lời khai của ông D về việc sau khi trả nợ gốc, nợ lãi ngân hàng thì dùng số tiền còn lại để trả nợ cho ông C.

[3.2] Quyết định công nhận sự thỏa thuận số: 40/2020/QĐST-DS ngày 21-5-2020, của Tòa án nhân dân thành phố T, căn cứ vào Biên bản hòa giải thành giữa ông Vũ Anh P và ông D, bà Ng ngày 13-5-2020, khi ông D, bà Ng đồng ý trả cho ông P 362.400.000 đồng.

Quyết định công nhận sự thỏa thuận số: 56/2020/QĐST-DS ngày 17-6-2020 của Tòa án nhân dân thành phố T căn cứ vào Biên bản hòa giải thành giữa bà Bùi Ngọc Y và ông D, Nga ngày 09-6-2020, khi ông D, bà Ng đồng ý trả cho bà Yến 2.000.000.000 đồng.

Xét thấy, mặc dù việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diễn ra ngày 17-6-2020 nhưng ông D, bà Ng đã thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà L vào ngày 16-5-2020, sau khi thừa nhận nợ với ông P và hòa giải thành với ông P tại Tòa án đối với số tiền 362.400.000 đồng; quá trình thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông T, ông V diễn ra sau khi ông D, bà Ng thừa nhận nợ với bà Yến và hòa giải thành với bà Yến tại Tòa án đối với số tiền 2.000.000.000 đồng. Ngoài ra, tại thời điểm ký hợp đồng ngày 17-6-2020 thì ông D, bà Ng còn thiếu nợ nhiều người, trong đó có ông N bà N là 2.050.000.000 đồng, BIDV Tây Ninh 11 tỷ đồng. Tuy nhiên, ông D bà Ng chỉ dùng 658.257.123 đồng trả ngân hàng để xóa

thế chấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không sử dụng số tiền còn lại để thanh toán cho ông P, bà Yến, ông N, bà N, BIDV Tây Ninh.

[3.3] Ông D khai ngoài tài sản này, ông còn có các tài sản khác đang thế chấp tại Ngân hàng có khả năng thi hành án cho ông P, bà yến, ông N nhưng tại Công văn 064 của BIDV Tây Ninh thể hiện tài sản thế chấp của ông D, bà Ng không đủ đảm bảo trả nợ cho Ngân hàng, do khoản vay còn có tài sản thế chấp của bên thứ ba.

[3.4] Tại phiên tòa, ông D thừa nhận vợ chồng ông không công khai cho các chủ nợ biết việc chuyển nhượng đất, không yêu cầu các chủ nợ nhận đất để cấn trừ nợ.

[3.5] Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở xác định việc ông D, bà Ng dùng số tiền chuyển nhượng là 658.257.123 đồng thanh toán cho BIDV Tây Ninh chỉ nhằm mục đích rút bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xóa đăng ký thế chấp để đủ điều kiện chuyển nhượng theo khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai. Mục đích chuyển nhượng đất là để tẩu tán số tiền chênh lệch còn lại là 406.742.877 đồng, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án cho ông P, bà Yến và nghĩa vụ trả nợ cho các chủ nợ, trong đó có ông N, bà N và BIDV Tây Ninh.

Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17-6-2020 đã ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người thứ ba, vi phạm nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự tại khoản 4 Điều 3 của Bộ luật Dân sự nên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

Xét yêu cầu độc lập của ông P là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Ông T, ông V, ông H, bà L cho rằng khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông D, bà Ng thì không biết ông D, bà Ng đang thiếu nợ và phải thi hành án cho nhiều người; việc ông D, bà Ng chuyển nhượng đất là để trả nợ Ngân hàng nên yêu cầu công nhận hợp đồng.

Xét thấy, mặc dù ông T, ông V, ông H, bà L không biết mục đích ông D, bà Ng chuyển nhượng đất để tẩu tán tài sản nhưng hợp đồng chuyển nhượng đất đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác, các khoản nợ của ông P, bà Yến, ông N, bà N đều được xác lập trước thời điểm chuyển nhượng đất và được giải quyết bằng quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T, ông V, ông H thừa nhận khoảng 01 tháng sau khi ký hợp đồng, vào ngày 22-7-2020 ông T, ông V mới thực hiện thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất. Quyết định số: 17/QĐ-THA, ngày 07-7-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T ban hành sau thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 17-6-2020 nhưng trước thời điểm ông T, ông V thực hiện thủ tục đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền.

Theo khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17-6-2020 chưa có hiệu lực pháp luật do chưa hoàn thành việc đăng ký quyền sở hữu. Trên thực tế, các bên chưa giao nhà đất sử dụng nên giao dịch nhà ở trên đất cũng chưa có hiệu lực pháp luật. Do đó, nguyên đơn không phải là người thứ ba ngay tình được bảo vệ theo khoản 2 Điều 133 của Bộ luật Dân sự.

[5] Về giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu:

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T, ông V trình bày trong trường hợp không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng thì yêu cầu ông D, bà Ng và bà L hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã giao là 1.100.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật, khi thanh lý đối với phần đất này phải ưu tiên thanh toán số tiền đã trả ngân hàng là 1.003.057.123 đồng.

[5.1] Xét thấy, theo Điều 131 của Bộ luật Dân sự, hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập hợp đồng nên ông D và bà Ng vẫn có quyền sử dụng đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

Ông T, ông V đang giữ bản chính các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS04727, ngày 01-8-2016; CS04729, ngày 01-8-2016; CS04943, ngày 19-10-2016; CS04728, ngày 01-8-2016; CS04944, ngày 19-10-2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp cho ông Nguyễn Hữu D, bà Tô Thị Thúy Ng đứng tên. Nên ông T, ông V phải trả lại cho ông D, bà Ng bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

[5.2] Trong vụ án này, các đương sự đều thừa nhận ông T, ông V đã giao cho bà L 500.000.000 đồng tiền mặt và phần đất 239,5 m^2, thửa số 1214, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp Bình Trung, xã B, thành phố T, tỉnh Tây Ninh trị giá 600.000.000 đồng, tổng cộng là 1.100.000.000 đồng, bà L giao lại cho ông D, bà Ng 1.065.000.000 đồng.

Theo khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định: *"Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả"*. Việc bà L giao 600.000.000 đồng cho ông T, ông V thông qua chuyển nhượng một phần đất khác thì thấy rằng giao dịch giữa bà L và ông T, chị Thùy đã hoàn tất, khi giao đất các bên cũng đã trị giá bằng tiền để cấn trừ tiền sang nhượng phần đất tranh chấp nên không xem xét hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L, ông T và chị Thùy ngày 18-6-2020 mà trị giá thành tiền để xem xét giải quyết vụ án này.

Xét thấy, mặc dù ông T, ông V giao tiền chuyển nhượng đất cho bà L nhưng ông T, ông V, ông D, bà Ng đều thừa nhận bà L là người mô giới mua bán đất, việc giao tiền qua bà L chỉ là qua trung gian, bà L cũng đã giao tiền cho ông D, bà Ng nên cần buộc ông D, bà Ng là người có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh Tiền, anh Việt số tiền thực tế đã nhận là 1.065.000.000 đồng, bà L có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh Tiền, anh Việt 35.000.000 đồng.

[5.3] Ông T, ông V không có yêu cầu bồi thường thiệt hại do không có thiệt hại thực tế xảy ra, chỉ yêu cầu ông D, bà Ng, bà L hoàn trả số tiền đã nhận và tiền lãi theo quy định của pháp luật.

Xét thấy, hợp đồng vô hiệu do lỗi hoàn toàn của ông D, bà Ng. Bên nhận chuyển nhượng và người trung gian là ông T, ông V, ông H, bà L ngay tình không biết tại thời điểm chuyển nhượng đất ông D, bà Ng thiếu nợ và phải thi hành án cho nhiều người. Theo quy định, tiền lãi không được xác định là thiệt hại khi hợp

đồng vô hiệu. Tuy nhiên, tại phiên tòa hôm nay, ông D, bà L tự nguyện chịu tiền lãi trên số tiền đã nhận của ông T, ông V theo lãi suất 10%/năm tương đương 0,83%/tháng quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, kể từ ngày ký hợp đồng là 17-6-2020. Sự tự nguyện của ông D, bà L không trái quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Số tiền lãi ông D, bà Ng phải trả cho ông T, ông V từ ngày 17-6-2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 09-3-2021 là: 1.065.000.000 đồng x 0,83% x 08 tháng 20 ngày = 76.609.000 đồng.

Số tiền lãi bà L phải trả cho ông T, ông V từ ngày 17-6-2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 09-3-2021 là: 35.000.000 đồng x 0,83% x 08 tháng 20 ngày = 2.517.670 đồng.

[5.4] Về yêu cầu ưu tiên thanh toán thì thấy rằng:

Theo Công văn số: 064/BIDV.TNI-QLRR ngày 23-12-2020 của BIDV Tây Ninh và các chứng từ Ngân hàng sao kê kèm theo thì từ ngày 28-5-2020 đến ngày 16-6-2020, ông D bà Ng thanh toán cho Ngân hàng số tiền nợ gốc là 500.000.000 đồng và tiền nợ lãi là 158.257.123 đồng, tổng cộng là 658.257.123 đồng phù hợp với thời điểm ông D nhận tiền chuyển nhượng đất của bà L và lời khai của các bên. Ngày 17-6-2020, BIDV Tây Ninh đã có Phiếu yêu cầu xóa đăng ký thế chấp do ông D, bà Ng đã trả tất nợ. Như vậy đủ căn cứ cho rằng nguồn gốc 658.257.123 đồng ông D trả nợ Ngân hàng để xóa đăng ký thế chấp là của ông T, ông V.

Xét thấy, khoản nợ 658.257.123 đồng của ông D, bà Ng tại BIDV Tây Ninh và tiền lãi phát sinh được bảo đảm thanh toán bởi quyền sử dụng đất 9.805,8 m^2, thuộc các thửa 132, 156, 163, tờ bản đồ 08 và thửa 284, 297, tờ bản đồ 09, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo hồ sơ đăng ký thế chấp ngày 06-02-2018. Nếu không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phần đất 9.805,8 m^2 vẫn thuộc tài sản thế chấp của Ngân hàng, không phải là tài sản đảm bảo nghĩa vụ thi hành án cho ông P, bà Yến, ông N, bà N. Trong trường hợp ông D, bà Ng mất khả năng thanh toán thì Ngân hàng có quyền đấu giá công khai để thu hồi nợ và được ưu tiên thanh toán toàn bộ số tiền nợ gốc nợ lãi theo Điều 307 của Bộ luật Dân sự. Hơn nữa, ông D, bà Ng có lỗi hoàn toàn trong việc chuyển nhượng đất nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án; ông T, ông V là người ngay tình.

Do đó, áp dụng pháp luật tương tự, trong trường hợp này quyền sử dụng đất 9.805,8 m^2 thuộc các thửa 132, 156, 163, tờ bản đồ 08 và thửa 284, 297, tờ bản đồ 09, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh vẫn được xác định là tài sản để bảo đảm ưu tiên thanh toán khoản tiền 658.257.123 đồng và tiền lãi phát sinh cho ông T, ông V.

Ông T, ông V yêu cầu được ưu tiên thanh toán 1.003.057.123 đồng sau khi thanh lý tài sản của ông D, bà Ng nhưng không cung cấp được chứng từ ông D thanh toán cho Ngân hàng số tiền này nên chỉ chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về việc ưu tiên thanh toán 658.257.123 đồng và tiền lãi phát sinh kể từ ngày 17-6-2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 658.257.123 đồng x 0,83%/tháng x 08 tháng 20 ngày = 47.350.629 đồng, tổng cộng là 705.607.752 đồng.

[6] Từ những nhận định trên, xét thấy cần chấp nhận yêu cầu độc lập của

ông Vũ Anh P, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 17-6-2020, số công chứng 4559 và 4560, quyển số 46.TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng Số 1 tỉnh Tây Ninh đối với 7.542 m^2 đất, thửa 132, 156, 163, tờ bản đồ 08 và 2.263,8 m^2 đất, thửa 284, 297, tờ bản đồ 09, cùng tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Buộc ông D, bà Ng có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông T, ông V 1.065.000.000 đồng và tiền lãi là 76.609.000 đồng, tổng cộng là 1.141.609.000 đồng, trong đó ông T, ông V được bảo đảm thanh toán 705.607.752 đồng bằng quyền sử dụng đất 7.542 m^2 đất, thửa 132, 156, 163, tờ bản đồ 08 và 2.263,8 m^2 đất, thửa 284, 297, tờ bản đồ 09, cùng tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Buộc bà L trả lại cho ông T, ông V 35.000.000 đồng và tiền lãi là 2.517.670 đồng, tổng cộng là 37.517.670 đồng.

Buộc ông T, ông V trả lại cho ông D, bà Ng bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

[7] Về chi phí tố tụng: Ông D tự nguyện chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nên buộc ông D trả lại cho ông T, ông V 2.000.000 đồng đã tạm ứng.

[8] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện C là phù hợp nên chấp nhận.

[9] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông T, ông V về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận nên phải chịu án phí là 300.000 đồng.

Ông D, bà Ng phải trả cho ông T, ông V 1.141.609.000 đồng nên phải chịu án phí là: 36.000.000 đồng + (1.141.609.000 đồng – 800.000.000 đồng) x 3% = 46.248.270 đồng, làm tròn là 46.249.000 đồng.

Bà L phải trả cho ông T, ông V 37.517.670 đồng nên phải chịu án phí là: 37.517.670 đồng x 5% = 1.875.884 đồng, làm tròn là 1.876.000 đồng.

Yêu cầu độc lập của ông P được chấp nhận nên không phải chịu tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 3, 6, 123, 131, 307 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T và ông Đàm Tuấn Huy V với ông Nguyễn Hữu D, bà Tô Thị Thúy Ng về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Vũ Anh P.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 17-6-2020, số công chứng 4559, quyển số 46.TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng Số 1 tỉnh Tây Ninh, giữa ông Lê Văn T, ông Đàm Tuấn Huy V và ông Nguyễn Hữu D, bà Tô Thị Thúy Ng đối với 7.542 m^2 đất, thửa 132, 156, 163, tờ bản đồ 08, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 17-6-2020, số công chứng 4560, quyển số 46.TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng Công chứng Số 1 tỉnh Tây Ninh, giữa ông Lê Văn T, ông Đàm Tuấn Huy V và ông Nguyễn Hữu D, bà Tô Thị Thúy Ng đối với 2.263,8 m^2 đất, thuộc thửa 284, 297, tờ bản đồ 09, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh vô hiệu.

Ông D, bà Ng được tiếp tục sử dụng 7.542 m^2 đất, thửa 132, 156, 163, tờ bản đồ 08 và 2.263,8 m^2 đất, thửa 284, 297, tờ bản đồ 09, cùng tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

2. Buộc ông Nguyễn Hữu D, bà Tô Thị Thúy Ng có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Lê Văn T, ông Đàm Tuấn Huy V tiền gốc là 1.065.000.000 đồng, tiền lãi là 76.609.000 đồng, tổng cộng là 1.141.609.000 đồng (Một tỷ, một trăm bốn mươi mốt triệu, sáu trăm lẻ chín nghìn) đồng. Trong đó có 705.607.752 (Bảy trăm lẻ năm triệu, sáu trăm lẻ bảy nghìn, bảy trăm năm mươi hai) đồng được bảo đảm ưu tiên thanh toán bởi quyền sử dụng đất 7.542 m^2, thửa 132, 156, 163, tờ bản đồ 08 và 2.263,8 m^2, thửa 284, 297, tờ bản đồ 09, cùng tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh theo 05 (năm) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Hữu D, bà Tô Thị Thúy Ng đứng tên, cụ thể:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS04943, ngày 19-10-2016, của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp đối với 3.702,6 m^2, thửa 163, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS04944, ngày 19-10-2016, của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp đối với 1.371,5 m^2, thửa 297, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS04727, ngày 01-8-2016, của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp đối với 2.780 m^2, thửa 132, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS04728, ngày 01-8-2016, của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp đối với 892,3 m^2, thửa 284, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS04729, ngày 01-8-2016, của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp đối với 1.059,4 m^2, thửa 156, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Buộc bà Hồ Nhật L trả lại cho ông Lê Văn T, ông Đàm Tuấn Huy V tiền gốc là 35.000.000 đồng và tiền lãi là 2.517.670 đồng, tổng cộng là 37.517.670 (Ba mươi bảy triệu, năm trăm mười bảy nghìn, sáu trăm bảy mươi) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người

phải thi hành án không trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Buộc ông Lê Văn T, ông Đàm Tuấn Huy V trả lại cho ông Nguyễn Hữu D, bà Tô Thị Thúy Ng bản chính 05 (Năm) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Hữu D, bà Tô Thị Thúy Ng đứng tên, cụ thể:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS04943, ngày 19-10-2016, của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp đối với 3.702,6 m^2, thửa 163, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS04944, ngày 19-10-2016, của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp đối với 1.371,5 m^2, thửa 297, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS04727, ngày 01-8-2016, của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp đối với 2.780 m^2, thửa 132, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS04728, ngày 01-8-2016, của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp đối với 892,3 m^2, thửa 284, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh;

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS04729, ngày 01-8-2016, của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp đối với 1.059,4 m^2, thửa 156, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh;

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông D trả lại cho ông T, ông V 2.000.000 (Hai triệu) đồng.

4. Về án phí:

Ông Lê Văn T, ông Đàm Tuấn Huy V phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 0007594 ngày 09-10-2020, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Ông Nguyễn Hữu D, bà Tô Thị Thúy Ng phải liên đới chịu 46.249.000 (Bốn mươi sáu triệu, hai trăm bốn mươi chín nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Hồ Nhật L phải chịu 1.876.000 (Một triệu, tám trăm bảy mươi sáu nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Vũ Anh P không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông P 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 0007981 ngày 14-01-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tây Ninh.

5. Các đương sự trong vụ án được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Hồ Thị Bảo Ngọc

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND H.C;
- CCTHADS H.C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, tập án.