TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN BÌNH THỦY** **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 33/2021/DS-ST
Ngày: 25/5/2021
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 QUẬN BÌNH THUỶ - TP.CẦN THƠ

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
- *Thẩm phán – Chủ toạ phiên toà*: Bà ***Nguyễn Thị Hà***.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Ông ***Lương Công Tiên***.
2. Ông ***Huỳnh Văn Nhân***.
- *Thư ký phiên toà*: Ông ***Võ Trung Hậu***, thư ký Toà án nhân dân quận Bình Thuỷ, thành phố Cần Thơ.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận BT tham gia phiên tòa: Ông ***Tạ Bá Nhịn*** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21- 25 tháng 5 năm 2021 tại Toà án nhân dân quận Bình Thuỷ, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 144/2011/TLST – DS ngày 07 tháng 10 năm 2011 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 279/2021/QĐST – DS ngày 13 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn: ***Phạm Văn C, Lý Ngọc T, Phạm Văn H, Cao Thị Thu H1.***
Địa chỉ: KV3, AK, NK, CT
*Bị đơn: ***Đặng Văn N, Nguyễn Thị Huỳnh G.***
Địa chỉ: AL, NK, CT
Đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ.
* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư ***Phạm Khắc P*** – Văn phòng Luật sư Phạm Khắc P – Đoàn luật sư thành phố CT.
* *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan*:
1. ***Ủy ban nhân dân quận BT***. (*Có đơn xin giải quyết vắng mặt*).
2. ***Chi cục Thi hành án quận BT***.
Đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Lê Văn T – Phó Chi cục trưởng.
3. Ông ***Trần Phước C***, sinh N 1960.
Địa chỉ: AK, NK, CT (Vắng mặt).
4. Bà ***Nguyễn Thị H1***, sinh N 1951.
Địa chỉ: TNA, PT, OM, CT
Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Ngọc A.
5. Bà ***Đặng Thị H2***, sinh N 1962.

Địa chỉ: AL, NK, CT(*Có đơn xin xét xử vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Phạm Văn C và bà Lý Ngọc T trình bày:*

Tháng 8 năm 2007 ông bà có nhờ ông Trần Phước C làm môi giới chuyển nhượng đất, tổng diện tích 7.856m^2 đất cặp đường Nguyễn Văn Trường, phường LT, thành phố Cần Thơ với giá bán 230.000.000đồng/1.000m^2, tổng trị giá là 1.806.880.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ông C chịu trách nhiệm làm thủ tục và gia đình nguyên đơn trả huê hồng cho ông C 10.000.000 đồng.

Ngày 11/8/2007 ông C dẫn ông N đến xem đất sau đó đã làm giấy đặt cọc là 5.000.000 đồng.

Ngày 14/8/2007, ông C hẹn đến Ủy ban nhân dân phường LT ký hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục. Ông C yêu cầu bên chuyển nhượng ký vào hợp đồng chuyển nhượng và ký tên vào biên nhận nhận tiền. Sau đó ông N G tiền cho ông C nhận. Ông C hẹn về nhà ông C nhận tiền nhưng ông C chỉ G 230.000.000 đồng nên gia đình nguyên đơn không nhận và cho rằng ông C lừa nguyên đơn. Nay, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng và trả lại 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguyên đơn đồng ý trả lại cho ông N 5.000.000 đồng đã nhận đặt cọc.

Ngày 11/9/2015 ông Nguyễn Văn H, bà Cao Thị Thu H1 rút yêu cầu khởi kiện đối với diện tích đất tại thửa số 565, diện tích 2.434m^2.

Ngày 23/12/2020 ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H06340/LT do UBND quận BT cấp ngày 02/10/2009, chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H1 ngày 26/11/2009.

** Đại diện bị đơn ông Nguyễn Văn Đức trình bày:*

Do có nhu cầu mua đất nên ông N, bà G có nhờ ông C tìm mua đất giúp. Ngày 10/8/2007 ông C báo với ông N có khoảng 08 công đất bán với giá 300.000.000 đồng. Ông N đồng ý mua nên ngày 11/8/2007 ông C dẫn ông N và 02 người bạn của ông N đi xem đất, ông C và anh H là người chỉ ranh đất, ông N đã đặt cọc cho ông C, anh H 5.000.000 đồng. Ngày 14/8/2007, ông C, bà T, ông H và ông N đến Ủy ban nhân dân phường LT ký hợp đồng chuyển nhượng, cùng ngày ông N đã G 295.000.000 đồng cho ông C trực tiếp nhận, gia đình ông C đã G cho ông N 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông N không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng.

** Theo bản tự khai ngày 05/11/2007, tờ tường trình ngày 12/10/2007 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C thừa nhận* có làm môi giới trong việc mua bán đất giữa ông C, bà T và anh H với ông N, bà G. Sau khi các bên đến Ủy ban nhân dân phường LT ký hợp đồng chuyển nhượng, ông là người nhận tiền từ ông N 295.000.000 đồng vì ông N đã G cho ông C 5.000.000 đồng, tiền huê hồng của ông 10.000.000 đồng nên ông G cho ông C 215.000.000 đồng nhưng gia đình ông C không nhận vì cho rằng bán 01 công với giá 230.000.000 đồng chứ không phải bán 7.856m^2 với giá 230.000.000 đồng. Ông C đồng ý trả cho gia đình ông C 215.000.000 đồng, số tiền 70.000.000 đồng là tiền phụ trội do ông C có được.

Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Ngọc Anh trình bày: Phần đất của bà Nguyễn Thị H1 đang quản lý do bà H1 nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Huỳnh G vào ngày 02/11/2009 diện tích 4.398m^2 loại đất trồng cây lâu N + lúa tại các thửa 259, 714, tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại khu vực Bình Thường A, phường LT, quận BT, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AO 151331, số vào sổ H06340/LT. Giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, bà H1 đã thanh toán đủ cho ông N, bà G. Sau đó, bà H1 đã hoàn thành các thủ tục và nghĩa vụ đối với Nhà nước và đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất quận BT xác nhận đã hoàn thành thủ tục sang tên vào ngày 26/11/2009. Nay, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp của bà Nguyễn Thị H1 đối với phần đất có diện tích 4.398m^2 đất tọa lạc tại khu vực Bình Thường A, phường LT, quận BT, thành phố Cần Thơ.

** Tại Biên bản hòa giải ngày 27/3/2014 và Bản tự kH1 ngày 18/3/2014 Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Đặng Thị H2 trình bày:*

Vào N 2009 bà H2 có chuyển nhượng một phần đất ở khu vực 3, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ với giá 100.000.000 đồng từ ông Trần Phước C. Do ông C có nợ của ông N, bà G một số tiền nên bà H2, ông C, ông N, bà G có thỏa thuận bà H2 sẽ trực tiếp G tiền nhận chuyển nhượng đất giá 100.000.000 đòng cho ông N, bà G. Khi làm thủ tục chuyển nhượng xong thì bà H2 đã trả đủ tiền cho ông N, bà G số tiền 100.000.000 đồng. Việc cấn trừ nghĩa vụ thi hành án của ông C với ông N, bà G, bà H2 có nghe nói nhưng cụ thể thế nào bà không rõ. Bà H2 xác nhận bà đã thanh toán đủ 100.000.000 đồng cho ông N, bà G tiền nhận chuyển nhượng phần đất nói trên.

Người liên quan là Ủy ban nhân dân quận BT không có ý kiến đối với vụ án, xin vắng mặt trong các lần hòa giải và xét xử.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự quận BT do ông Lê Văn Thêm đại diện cho rằng: Căn cứ Bản án phúc thẩm số 135/2008/DSPT ngày 31/5/2008 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, Chi cục Thi hành án dân sự quận BT đã ra Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 774/QĐ-THADS ngày 01/7/2008 với nội dung: Buộc ông Phạm Văn C, sinh N 1957 và bà Lý Ngọc T, sinh N 1959, địa chỉ 44/8 khu vực 3, phường An Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ phải bồi thường cho ông Đặng Văn N, sinh N 1961 và bà Nguyễn Thị Huỳnh G, sinh N 1976, địa chỉ AL, NK, CT số tiền 629.960.000 đồng. Ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị Huỳnh G phải trả cho ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: số 02957 cấp ngày 30/11/2001, số 02964 cấp ngày 07/12/2001, số 02980 cấp ngày 17/01/2002, số 02982 cấp ngày 22/01/2002, số 03031 cấp ngày 16/4/2002. Quá trình thi hành án ông C, bà T không tự nguyện thi hành án nên Chi cục Thi hành án đã kê biên bán phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất các thửa gồm 513, 548, 551,554, 555, 556, 557 và 559, tờ bản đồ số 09 có tổng diện tích 5.105,2m^2 thuộc 05 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, bà T nêu trên để thi hành án.

Tài sản được thẩm định bán đấu giá theo quy định của pháp luật có giá khởi điểm là 930.253.000 đồng và thông báo bán đấu giá theo quy định pháp luật. Do không có khách hàng tham gia đấu giá, trả giá, tài sản được giảm giá 02 lần giá khởi điểm còn lại là 753.504.930 đồng vẫn không có khách hàng tham gia đấu giá, trả giá. Người được thi hành án có đơn xin nhận tài sản để trừ vào nghĩa vụ thi

hành án, Hội đồng G tài sản Chi cục Thi hành án dân sự quận BT thống nhất G tài sản cho người được thi hành án tương ứng với nghĩa vụ thi hành án và chi phí phát sinh là 4.398m^2 (Đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị Huỳnh G), phần diện tích đất còn lại là 707,20m^2 G trả lại cho ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T khai thác và sử dụng cho đến nay. Hồ sơ thi hành bản án nêu trên đã kết thúc tháng 6/2009.

Tại phiên toà hôm nay,

Nguyên đơn ông C, bà T vẫn giữ yêu cầu hủy 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông bà và ông N, bà G do ngay từ đầu hợp đồng đã bị người thứ ba là ông C lừa dối và yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông N, bà G, chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H1. Ông bà đồng ý trả lại 5.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận và lãi suất 1%/tháng từ ngày 11/8/2007 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Đại diện bị đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng là hợp pháp, các bên ký hợp đồng trước mặt đại diện Ủy ban nhân dân phường LT và đã được chứng thực của Ủy ban. Sau khi ký hợp đồng ông C, bà T, ông C đến tiệm vàng Đông Nam là nhà của ông N, bà G để nhận tiền, người nhận tiền là ông C và ký biên nhận đã nhận đủ tiền tại tiệm vàng nên ông không đồng ý các yêu cầu của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu quan điểm: Căn cứ Bản án sơ thẩm số 43/DSST và Bản án phúc thẩm số 135/DSPT có hiệu lực pháp luật, cơ quan thi hành án đã tiến hành thi hành bản án. Khi thi hành bản án, cơ quan thi hành án không nhận được Quyết định tạm đình chỉ hay Quyết định hoãn thi hành án nên việc thi hành án là đúng pháp luật.

Bà T, ông C cho rằng G dịch bị lừa dối nhưng đương sự vẫn ký hợp đồng, nội dung của hợp đồng có ghi rõ diện tích, số tiền, số thửa. Trước khi tiến hành G dịch có ông C, ông C dẫn ông N đi xem đất. Ngày 11/8/2007 ông N đã đặt cọc 5.000.000 đồng cho ông C, sau khi ký hợp đồng ông C, ông C đến tiệm vàng của ông N để nhận số tiền 300.000.000 đồng, tương đương với 62 lượng vàng 24K, điều này phù hợp với giá ông C đưa ra là 05 lượng vàng/1 công đất.

Sau khi Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật căn cứ Điều 6, 10, 24 Luật Thi hành án thì cơ quan thi hành án có quyền kê biên tài sản để thực hiện nghĩa vụ thi hành án của người phải thi hành án, số tài sản kê biên là 5.105,2m^2 nhưng chỉ G cho người được thi hành án là 4.938m^2 là đã khấu trừ xong nghĩa vụ thi hành án. Căn cứ Điều 138 Bộ luật dân sự N 2005 hợp đồng vô hiệu nhưng người thứ 3 mua ngay tình, ông N bà G đã mua ngay tình nên bán cho bà H1 là người thứ 4 ngay tình. Nguyên đơn có quyền kiện ông C để yêu cầu bồi thường.

Luật sư cho rằng có việc tranh chấp là do ông C, bà T không nhận được đủ 300.000.000 đồng từ ông C.

Đại diện Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngọc Anh không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, bà H1 đã nhận chuyển nhượng hợp pháp nên là người thứ 3 ngay tình, đề nghị công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp cho bà H1.

Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự quận BT cho rằng việc thi hành bản án phúc thẩm là đúng quy định pháp luật. Ông không có ý kiến tại phần tranh luận.

Nguyên đơn tranh luận: Khi ký hợp đồng ông bà không đọc nội dung hợp đồng, ông C yêu cầu ông bà ký nhanh để còn đi nhận tiền, ông bà trực tiếp ký hợp

đồng chuyển nhượng và biên nhận nhận tiền tại quán cà phê đối diện phường LT không phải ký trước mặt Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường LT; khi ký hợp đồng không có mặt bà Huỳnh G. Khi đến tiệm vàng Đông Nam, ông C là người trực tiếp nhận tiền, sau đó ông C có bước vào tiệm vàng và ông C đã nhận tiền và yêu cầu ông bà về nhà ông C để G tiền. Ông C là người nhận 295.000.000 đồng, ông bà không nhận, không giữ số tiền trên.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, những người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý cũng như tại phiên toà. Toà án đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền giải quyết, tư cách những người tham gia tố tụng. Tuy nhiên, thời hạn đưa vụ án ra xét xử có vi phạm quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà T với ông N, bà G ngay từ đầu đã bị ông C lừa dối, ông C là người soạn thảo hợp đồng, yêu cầu nguyên đơn ký tên nhưng không ghi rõ diện tích đất, giá trị hợp đồng và sau khi nhận số tiền 300.000.000 đồng trực tiếp từ bị đơn thì chỉ đưa cho nguyên đơn 215.000.000 đồng, còn lại 70.000.000 đồng ông C cho rằng là tiền phụ trội ông C kiếm được. Nguyên đơn cho rằng bán với giá 230.000 đồng/1m^2 chứ không phải 230.000.000 đồng/7.856m^2 điều này được chứng minh bằng việc ông C, bà T gửi đất bán cho Công ty cổ phần xây dựng thương mại dịch vụ Nam Kim Long thời điểm từ ngày 20/7/2007 đến ngày 20/8/2007, điều này đã được xác nhận bởi bà Nguyễn Ngọc Nga giám đốc Công ty và ông Hồ Văn Ngời. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu hủy 05 hợp đồng chuyển nhượng và nguyên đơn ông C, bà T và ông C cũng có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bị đơn ông N, bà G.

Về phần tiền ông C đã nhận của ông N là 295.000.000 đồng thì ông C đã thỏa thuận trả cho ông N, ông N đã rút yêu cầu thi hành án các đương sự đã thi hành xong.

Về yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H1: Giá trị phần đất ông N, bà G nhận để bù trừ nghĩa vụ thi hành án là 629.960.000 đồng nhưng khi chuyển nhượng cho bà H1 giá trị là 200.000.000 đồng cho thấy có sự gian dối khi thực hiện chuyển nhượng để giảm thuế thu nhập cá nhân, thuế trước bạ. Đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H1, bà H1 có quyền khởi kiện yêu cầu ông N, bà G bồi thường bằng vụ kiện khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa nguyên đơn ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T và bị đơn ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Huỳnh G nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cá nhân với cá nhân được pháp luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Ông Trần Phước C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng theo kết quả xác minh của Công an phường An Khánh: Đương sự Trần Phước C, sinh N 1960. Đăng ký thường trú: AK, NK, CT. Hiện tại không có ở địa phương từ N 2017 đến nay.

Từ N 2017, ông C đã không còn ở địa chỉ AK, NK, CT. Tuy nhiên, vụ án được thụ lý lại từ N 2011 và sau đó ông C vẫn được Tòa án triệu tập với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án nhưng từ N 2017 đến nay ông C không còn ở địa chỉ trên nhưng ông không cung cấp địa chỉ mới cho nguyên đơn xem như ông dấu địa chỉ và các đương sự không thể cung cấp địa chỉ mới của ông C. Do không thể cấp, tống đạt, thông báo được cho ông Trần Phước C nên Tòa án đã yêu cầu Nguyên đơn thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng. Ngày 13,14,15/3/2021 Nguyên đơn đã thực hiện việc thông báo trên Báo Thanh niên và Đài Truyền hình Việt Nam trong 03 số liên tiếp và 03 ngày liên tiếp để thông báo xét xử vắng mặt bị đơn lần 01 vào lúc 14 giờ ngày 31/3/2021 và lần 02 lúc 08 giờ ngày 23/4/2021. Tuy nhiên, đến ngày 23/4/2021 ông C cũng không có mặt để giải quyết vụ án.

Do Nguyên đơn đã thực hiện việc thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, Tòa án cũng thực hiện việc niêm yết tại nơi cư trú của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Phước C. Ngày 23/4/2021 Hội đồng xét xử đưa vụ án ra xét xử tuy nhiên phiên tòa tạm ngừng để các đương sự cung cấp chứng cứ. Nay, Hội đồng xét xử tiếp tục thực hiện việc xét xử theo quy định pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T và đại diện bị đơn ông Nguyễn Văn Đức đều thừa nhận: Ngày 14/8/2007 ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T có ký 05 hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Huỳnh G cụ thể như sau:

- Hợp đồng số 2399/07 chuyển nhượng 208m^2 đất tại các thửa 513, 548, tờ bản đồ số 09, tại ấp Bình Thường A, phường LT giá 45.000.000 đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02957 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 30/11/2001 đứng tên ông Phạm Văn C.

- Hợp đồng số 2399/07 chuyển nhượng 177m^2 đất tại thửa 559, tờ bản đồ số 09, tại ấp Bình Thường A, phường LT giá 35.000.000 đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02982 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 22/01/2002 đứng tên ông Phạm Văn C.

- Hợp đồng số 2399/07 chuyển nhượng 61m^2 đất tại thửa 551, tờ bản đồ số 09, tại ấp Bình Thường A, phường LT giá 20.000.000 đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02964 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 07/12/2001 đứng tên ông Phạm Văn C.

- Hợp đồng không số chuyển nhượng 4.759m^2 đất tại các thửa 556, 557 tờ bản đồ số 09, tại ấp Bình Thường A, phường LT giá 100.000.000 đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03031 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 16/4/2002 đứng tên ông Phạm Văn C.

- Hợp đồng không số chuyển nhượng 217m^2 đất tại các thửa 554, 555 tờ bản đồ số 09, tại ấp Bình Thường A, phường LT giá 40.000.000 đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02980 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 17/01/2002 đứng tên ông Phạm Văn C.

Tổng diện tích ông C, bà T chuyển nhượng cho ông N, bà G là 5.422m^2, tổng giá theo các hợp đồng trên là 260.000.000 đồng.

Đối với Hợp đồng không số ngày 14/8/2007chuyển nhượng 2.434m^2 đất tại thửa 565, tờ bản đồ số 09, tại ấp Bình Thường A, phường LT giá 40.000.000 đồng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02980 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ, tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 17/01/2002 đứng tên ông Phạm Văn H. Đương sự đã rút yêu cầu khởi kiện nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu của ông H, bà H1.

Tại Bản án sơ thẩm số 43/2008/DSST ngày 19/3/2008 của Tòa án nhân dân quận BT và Bản án phúc thẩm số 135/2008/DSPT ngày 31/5/2008 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đều tuyên bố hủy các hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa ông C, bà T và ông N, bà G. Ông C, bà T, ông C trả tiền cho ông N, bà G và ông N, bà G trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà T.

Sau khi Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành, Chi cục Thi hành án dân sự quận BT đã thi hành xong bản án trên cho ông N, bà G trong đó ông N, bà G được G số đất 4.398m^2 tọa lạc tại khu vực Bình Thường A, phường LT để trừ vào số tiền ông C, bà T phải bồi thường cho ông N, bà G là 629.960.000 đồng, ông Trần Phước C cũng đã sử dụng tài sản của mình để cấn trừ số tiền 295.000.000 đồng đã nhận từ ông N, bà G.

Sau khi xét xử phúc thẩm ông C, bà T khiếu nại giám đốc thẩm cho rằng ông bà không có lỗi đối với hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối. Tòa án cấp phúc thẩm xác định ông bà có lỗi để buộc bồi thường thiệt hại làm thiệt thòi quyền lợi của ông bà.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 464/2011/DS-GĐT ngày 21/6/2011 Tòa dân sự Tòa án nhân dân tối cao đã hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và phúc thẩm vì cho rằng Tòa án H1 cấp chưa xem xét rõ giá trị đất theo giá thị trường tại thời điểm chuyển nhượng từ đó xác định có hay không có việc ông C có hành vi gian dối trong việc môi giới chuyển nhượng đất thì mới có căn cứ giải quyết vụ án.

Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và thẩm vấn tại phiên tòa nhận thấy:

- Nguyên đơn và đại diện bị đơn đều thừa nhận việc gia đình ông C chuyển nhượng đất cho ông N, bà G là thông qua ông Trần Phước C (ông C là người môi giới). Ông C thừa nhận ông thỏa thuận trả cho ông C 10.000.000 đồng tiền huê hồng sau khi chuyển nhượng xong.

Tổng giá trị của 05 hợp đồng là 260.000.000 đồng (đã trừ phần giá trị hợp đồng của anh H là 40.000.000 đồng do đương sự đã rút yêu cầu). Tại phiên tòa, ông C, bà T đều thừa nhận có ký vào các hợp đồng chuyển nhượng nhưng việc ký tên là do tin tưởng ông C, khi ký tên ông C, bà T không đọc lại hợp đồng chuyển nhượng và ông C, bà T có ký vào biên nhận đã nhận đủ tiền, nhưng thực tế các đương sự đều thừa nhận người nhận tiền là ông C.

Phía bị đơn cho rằng ông C, bà T đã ký vào hợp đồng chuyển nhượng và biên nhận đã nhận đủ tiền và hợp đồng chuyển nhượng đã được ký trước mặt Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường LT nên đây là hợp đồng hợp pháp đề nghị công nhận hợp đồng.

Xét thấy, nguyên đơn cho rằng sau khi ông C nhận tiền từ ông N tại tiệm vàng Đông Nam thì ông C, bà T về nhà ông C để nhận tiền, khi ông C G số tiền

215.000.000 đồng thì ông C, bà T cho rằng bị lừa dối nên không nhận tiền. Sự việc này đã được chứng minh bằng việc sau khi ông C G tiền 215.000.000đồng ông C, bà T cho rằng bị lừa dối đã đã không nhận tiền và có đơn trình báo cơ quan cảnh sát điều tra công an quận BT để tiến hành điều tra. Điều này thể hiện trong Biên bản ghi lời kH1 của ông C tại Công an quận BT ngày 24/8/2007 ông C thừa nhận: " ... Đồng thời tôi có viết sẵn biên nhận nhận tiền đưa cho vợ chồng ông C ký nhận, không có ghi rõ số tiền đã nhận là bao nhiêu. Lý do: Tôi kê lời bên bán cho ông N 300.000.000 đồng nếu ghi số tiền kê lời 70.000.000 đồng tôi sợ ông C sẽ đổi ý", cũng tại Biên bản này ông C thừa nhận ông là người trực tiếp nhận tiền từ ông N, khi nhận ông không đếm lại.

Đại diện bị đơn cho rằng ông C đã đến tiệm vàng Đông Nam và trực tiếp nhận tiền, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cung cấp chứng cứ là các bức ảnh cho thấy có 02 người đàn ông và một người phụ nữ đang G dịch nhưng ảnh được cung cấp không rõ ai là người trực tiếp nhận tiền từ bà G.

Căn cứ vào Điều 132 Bộ luật dân sự N 2005 "*Lừa dối trong G dịch dân sự là hành vi cố ý của một bên hoặc của người thứ ba nhằm làm cho bên kia hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của G dịch dân sự nên đã xác lập G dịch đó*".

Như vậy, việc ông C bà T cho rằng ông bà bị lừa dối khi ký hợp đồng là có thật vì chính ông C đã không trung thực trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng bằng việc tại tời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/8/2007 ông C không ghi giá trị đất và diện tích đất sau khi nguyên đơn ký xong hợp đồng ông C mới ghi thêm, đây là sự lừa dối của ông C. Tuy nhiên, cũng có một phần lỗi của ông C, bà T vì ông bà chuyển nhượng phần đất có diện tích 5.422m^2 đây không phải là diện tích đất nhỏ, giá trị của hợp đồng cũng không hề nhỏ nhưng lại vì sự tin tưởng dẫn đến ký vào hợp đồng chuyển nhượng và biên nhận nhận tiền nhưng không đọc nội dung của hợp đồng, nội dung của biên nhận.

Như vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu là do có sự lừa dối của ông C nhưng nếu ông C, bà T đọc kỹ hợp đồng chuyển nhượng và biên nhận nhận tiền thì đã không có sự việc như nhiều N nay. Do đó, cần buộc ông C và ông C, bà T phải có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại cho ông N, bà G giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng là phù hợp.

- Về giá theo quy định của Ủy ban nhân dân thành phố và giá thị trường của các thửa đất: Tại Biên bản định giá ngày 20/02/2008 giá thị trường của 05 thửa đất là 914.960.000 đồng, giá nhà nước là 505.134.600 đồng.

Kết quả định giá ngày 01/11/2013 do Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín giá thị trường là 1.452.279.000 đồng (1.966.368.000đ - 513.574.000đ); giá nhà nước là 539.478.000 đồng (717.000.000đ - 177.682.000đ).

Biên bản định giá ngày 09/7/2020 (Do Tòa án thu thập chứng cứ từ 05 Hợp đồng chuyển nhượng cùng thời điểm từ tháng 8 N 2007 đến tháng 12/2007 tại địa chỉ khu vực Bình Thường A, phường LT), giá trị của các hợp đồng khác nhau giá trị cũng khác nhau trong đó giá trị thấp nhất là 22.500 đồng/m^2, giá trị cao nhất là 416.600 đồng/m^2.

Biên bản định giá ngày 11/9/2020 giá nhà nước quy định đối với diện tích đất trên là 772.962.000 đồng.

Để bảo vệ quyền lợi của các đương sự, Hội đồng xét xử căn cứ vào Biên bản định giá ngày 20/02/2008 (giá gần với thời điểm G dịch nhất) giá trị 05 thửa đất của ông C, bà T (có trừ phần đất của ông H) theo giá thị trường là 914.960.000 đồng (1.207.040.000đ - 292.080.000đ), và giá nhà nước là 505.134.600 đồng (686.954.400đ - 181.819.800đ) và lấy mức giá trung bình của giá nhà nước và giá thị trường để ông C, bà T, ông C bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho ông N, bà G là phù hợp.

Cụ thể: (914.960.000 đồng + 505.134.600 đồng): 2 = 710.047.300 đồng.

Ông C, bà T có trách nhiệm bồi thường ½ giá trị đất cho ông N, bà G là 355.023.650 đồng.

Ông Trần Phước C có trách nhiệm bồi thường ½ giá trị đất cho ông N, bà G là 355.023.650 đồng.

Ngoài ra, ông C, bà T còn có trách nhiệm trả lại cho ông N, bà G số tiền 5.000.000 đồng đã nhận đặt cọc và 1% tiền lãi từ ngày 11/8/2007 đến ngày xét xử sơ thẩm 25/5/2021 là 13.273.000 đồng.

- Về yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H1:

Xét thấy, ngày 31/5/2008 ông N, bà G được Chi cục thi hành án dân sự quận BT G diện tích đất 4.398m^2 đất để cấn trừ nghĩa vụ thi hành án của ông C, bà T. Ngày 02/10/2009 ông N, bà G được Ủy ban nhân dân quận BT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 06340/LT. Ngày 02/11/2009 ông N, bà G ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1 giá 200.000.000 đồng. Ngày 26/11/2009 bà Nguyễn Thị H1 đã được chỉnh lý sang tên.

Căn cứ vào quy định tại Khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự N 2005: "*Trong trường hợp tài sản G dịch là bất động sản hoặc là động sản phải đăng ký quyền sở hữu đã được chuyển G bằng một G dịch khác cho người thứ ba ngay tình thì G dịch với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá hoặc G dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa*".

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 135 Luật Thi hành án dân sự

"*3. Đối với phần bản án, quyết định của Tòa án hủy, sửa bản án, quyết định của Tòa án cấp dưới mà đã thi hành được một phần hoặc đã thi hành xong thì đương sự có thể thỏa thuận với nhau về việc hoàn trả tài sản, phục hồi lại quyền tài sản.*

……

Trường hợp tài sản đã được chuyển dịch hợp pháp cho người thứ ba chiếm hữu ngay tình thông qua bán đấu giá hoặc G dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị huỷ, sửa hoặc tài sản thi hành án đã bị thay đổi hiện trạng thì chủ sở hữu tài sản ban đầu không được lấy lại tài sản nhưng được bồi hoàn giá trị của tài sản."

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 136 Luật Thi hành án dân sự.

"1. Trường hợp quyết định giám đốc thẩm, tái thẩm tuyên huỷ bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật để xét xử sơ thẩm lại hoặc xét xử phúc thẩm

lại thì việc thi hành án được thực hiện theo bản án, quyết định sơ thẩm mới có hiệu lực pháp luật hoặc bản án phúc thẩm mới.”

Căn cứ các vào quy định trên thì bà Nguyễn Thị H1 không thuộc trường hợp người thứ ba nhận được tài sản này *thông qua bán đấu giá* hoặc *G dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó người này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa*”. Vì căn cứ các Bản án số 43/2008/DSST ngày 19/3/2008 của Tòa án nhân dân quận BT và Bản án phúc thẩm số 135/2008/DSPT ngày 31/5/2008 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đều tuyên bố hủy các hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa ông C, bà T và ông N, bà G. Ông C, bà T, ông C trả tiền cho ông N, bà G và ông N, bà G trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, bà T.

Do ông N, bà G không là chủ sở hữu tài sản theo bản án mà chỉ nhận tài sản tại giai đoạn thi hành án nên việc bà H1 nhận chuyển nhượng lại của ông N, bà G là G dịch với người thứ 3 vô hiệu nên cần thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị H1 để trả đất lại cho ông C, bà T là phù hợp.

Bà Nguyễn Thị H1 có quyền khởi kiện yêu cầu ông N, bà G bồi thường bằng vụ kiện khác.

[5]Về chi phí thẩm định: Chi phí đo đạc thẩm định là 5.220.000 đồng, số tiền này nguyên đơn đã nộp và thanh toán xong. Tại phiên tòa nguyên đơn cũng không có ý kiến gì đối với chi phí thẩm định do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Về án phí: Ông C, bà T, ông C phải bồi thường cho ông N, bà G nên phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền phải bồi thường. Tuy nhiên, ông C, bà T và ông C đều đã trên 60 tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326 của Ủy ban thường vụ Quốc hội các đương sự được miễn án phí. Tuy nhiên, ông C không có đơn xin miễn giảm án phí theo quy định tại Điều 14 Nghị quyết này nên phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải bồi thường.

Nguyên đơn được nhận lại tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự quận BT.

Các ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp một phần với quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 122, 132, 137, 138, 698 Bộ luật dân sự N 2005.
- Điều 127 Luật đất đai N 2003.
- Điều 42 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 về thi hành Luật Đất đai.
- Điều 135, 136 Luật Thi hành án dân sự.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 N 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T.

- Hủy 05 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng số 2399/07 chuyển nhượng 208m^2 đất tại các thửa 513, 548; Hợp đồng số 2399/07 chuyển nhượng 177m^2 đất tại thửa 559, Hợp đồng số 2399/07 chuyển nhượng 61m^2 đất tại thửa 551, Hợp đồng không số chuyển nhượng 4.759m^2 đất tại các thửa 556, 557, Hợp đồng không số chuyển nhượng 217m^2 đất tại các thửa 554, 555) đã ký ngày 14/8/2007 giữa ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T với ông Đặng Văn N, bà Nguyễn Thị Huỳnh G do vô hiệu.

- Ông C, bà T có trách nhiệm bồi thường cho ông N, bà G số tiền 355.023.650 đồng (*Ba trăm N mươi lăm triệu không trăm H1 mươi ba ngàn sáu trăm N mươi đồng*).

- Ông C, bà T có trách nhiệm trả lại cho ông N, bà G số tiền 5.000.000 đồng đã nhận đặt cọc và 1% tiền lãi từ ngày 11/8/2007 đến ngày xét xử sơ thẩm 25/5/2021 là 13.273.000 đồng (*Mười ba triệu H1 trăm bảy mươi ba ngàn đồng*).

- Ông Trần Phước C có trách nhiệm bồi thường cho ông N, bà G số tiền 355.023.650 đồng đồng (*Ba trăm N mươi lăm triệu không trăm H1 mươi ba ngàn sáu trăm N mươi đồng*).

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân quận BT thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 06340/LT ngày 02/10/2009 đã được chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị H1 26/11/2009.

- Bà Nguyễn Thị H1 có quyền khởi kiện yêu cầu ông N, bà G bồi thường bằng vụ kiện khác.

2/ Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H và bà Cao Thị Thu H1 đối với thửa đất số 565, tờ bản đồ số 09, tại ấp Bình Thường A (nay là khu vực Bình Thường A), phường LT do đương sự rút yêu cầu khởi kiện.

3/ Về chi phí thẩm định: Chi phí đo đạc thẩm định là 5.220.000 đồng, số tiền này nguyên đơn chịu, nguyên đơn đã nộp và thanh toán xong.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 N 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Ông Trần Phước C cũng thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 N 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Tuy nhiên, ông C không có đơn xin miễn án phí theo quy định tại Điều 14 của Nghị quyết này nên ông C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 17.751.000 đồng (*Mười bảy triệu bảy trăm N mươi mốt ngàn đồng*).

Ông Phạm Văn C, bà Lý Ngọc T, Phạm Văn H được nhận lại số tiền 4.950.000 đồng (*Bốn triệu chín trăm N mươi ngàn đồng*) biên lai thu số 003344 ngày 29/10/2007 tại Chi cục thi hành án dân sự quận BT, thành phố Cần Thơ.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại địa phương các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự N 2008 sửa đổi, bổ sung N 2014.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hà

*Nơi nhận:
- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. BT;
- THA Q. BT;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.