

Bản án số: 123/2018/DS-ST

Ngày: 31/7/2018

V/v tranh chấp “Hợp đồng cầm cố
quyền sử dụng đất + hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất + đòi tài sản”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH – TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cù Minh Sâm

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Thanh
2. Ông Nguyễn Hoàng Tiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Hồng Cẩm - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 148/2017/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2017 về tranh chấp “Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất + hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất + đòi tài sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 159/2018/QĐXXST - DS ngày 11 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Phạm Minh P, sinh năm 1978 (có mặt)

1.2 Bà Phó Thị T, sinh năm 1978 (có mặt)

Nơi cư trú: Tổ 3, ấp B, xã BC, huyện CP, tỉnh An Giang

1.3 Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1977 (có mặt)

1.4 Bà Huỳnh Thị K, sinh năm 1981 (có mặt)

Nơi cư trú: Ấp BT, xã BM, huyện CP, tỉnh An Giang

2. Bị đơn:

2.1 Ông Trần Văn T, sinh năm: 1974 (có mặt)

Nơi cư trú: Tổ 24, ấp T, xã TP, huyện C, An Giang.

2.2 Bà Lê Thị K, sinh năm 1976 (có mặt)

Nơi cư trú: Ấp H, xã K, huyện CM, An Giang.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

3.1 Ông Trần Phương B, sinh năm 1971

3.2 Bà Lê Thị Ngọc B1, sinh năm 1970

Nơi cư trú: Tổ 15, ấp C, xã CĐ, huyện C, tỉnh An Giang.

Ông B, bà B1 đồng ủy quyền cho ông Thái Quang Tr, sinh năm 1984 theo giấy ủy quyền ngày 13/6/2018 (có mặt)

Nơi cư trú: khóm Đ9, phường MP, thành phố L, An Giang.

3.3 Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1969 (có mặt)

Nơi cư trú: Ấp H, xã CĐ, huyện C, An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện ngày 05/10/2017, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Minh P và bà Phó Thị T thống nhất trình bày:**

Vào năm 2014 vợ chồng ông bà có nhận cổ của ông Trần Văn T và bà Lê Thị K diện tích đất ruộng 36.000m² (đo đạc thực tế là 35.484m²) tại xã Tân Phú, huyện Châu Thành, An Giang với số tiền là 750.000.000đ, thời hạn cổ 03 năm từ năm 2014 đến hết vụ hè thu năm 2017 (tổng cộng 09 vụ lúa), đến hết hạn cổ ông bà có liên hệ cho ông T bà K chuộc lại đất nhưng ông T bà K chưa có tiền nên kêu ông bà tiếp tục canh tác đất, nhưng đến nay ông bà biết được ông T bà K đang làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ diện tích đất trên cho ông Trần Phương B và bà Lê Thị Ngọc B1. Nay ông bà khởi kiện yêu cầu ông T bà K phải trả lại số tiền là 750.000.000đ, ông bà sẽ giao trả lại diện tích đất 36.000m² (đo đạc thực tế là 35.484m²). Việc ông T bà K chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ai ông bà không có ý kiến.

-Yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì quyết định kê biên khẩn cấp tạm thời số 10/2017/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2017 để đảm bảo trong giai đoạn thi hành án.

*** Tại đơn khởi kiện ngày 19/10/2017, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đồng nguyên đơn ông Lê Văn Đ và bà Huỳnh Thị Kh thống nhất trình bày:**

Vào năm 2003 vợ chồng ông bà có mua diện tích đất 20.010m² (đo đạc thực tế là 19.190m²) của ông 3 Mo (không rõ họ tên), hai bên có làm giấy tay, số tiền mua bán là 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng), do không có hộ khẩu tại xã Tân Phú và lúc này ông T bà K là người có uy tín ở địa phương nên ông bà nhờ bà Lê Thị K (chị ruột ông Đ) đứng tên dùm diện tích đất trên để tiện vay tiền, đất thì do ông bà trực tiếp canh tác, do ông T và bà K làm ăn thua lỗ nên cứ mượn giấy chứng nhận vay vốn Ngân hàng chưa sang tên trả lại cho ông bà, năm 2011 ông T và bà K có làm giấy xác nhận là có đứng tên dùm ông bà diện

tích đất trên. Năm 2014 ông bà có thỏa thuận cõ diện tích đất 20.010 m² cho ông Huỳnh Văn L với số tiền là 370.000.000đ, thời hạn cõ là 2 năm từ năm 2014 đến năm 2016, do không có tiền chuộc lại nên đất hiện nay ông L vẫn đang canh tác. Việc ông T bà K chuyển nhượng diện tích đất 20.010 m² của ông bà cho ông B bà B1 ông bà không hay biết, nay ông bà khởi kiện yêu cầu:

-Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà K và ông B bà B1, diện tích 20.010m², tờ bản đồ số 01, số thửa 1130, 1135 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00321QSDĐ/mG do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 07/01/2003 do Lê Thị K đứng tên, đất tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú, huyện Châu Thành, An Giang. (Hợp đồng công chứng số 699, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2017, do văn phòng công chứng Nguyễn Thành Q chứng thực)

-Buộc ông T, bà K trả lại diện tích đất 20.010m², tờ bản đồ số 01, số thửa 1130, 1135 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00321QSDĐ/mG do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 07/01/2003 do Lê Thị K đứng tên, đất tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú, huyện Châu Thành, An Giang.

- Yêu cầu Tòa án tiếp tục duy trì quyết định kê biên khẩn cấp tạm thời số 12/2017/QĐ-BPKCTT ngày 31/10/2017 để đảm bảo trong giai đoạn thi hành án.

*** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Văn T và bà Lê Thị K trình bày:**

Ông bà xác nhận có cõ diện tích đất 36.000m² (đo đạc thực tế là 35.484m²) đúng như ông P bà T trình bày, hiện tại đã hết hạn cõ nhưng ông bà chưa có tiền chuộc lại đất nên vẫn để cho ông P tiếp tục canh tác, nay ông Phương khởi kiện yêu cầu ông bà trả lại số tiền 750.000.000đ ông bà đồng ý trả, nhưng hiện tại ông bà chưa có khả năng trả, đồng ý để cho ông P tiếp tục canh tác đất.

Ông bà cũng xác nhận bà K có đứng tên dùm bà Kh ông Đ diện tích đất 20.010 m² (đo đạc thực tế là 19.190m²) nay ông Đ bà Kh yêu cầu ông bà sang tên trả lại diện tích đất này, ông bà đồng ý trả.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 65.327m² theo hợp đồng công chứng số 699, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/9/2017, do văn phòng công chứng Nguyễn Thành Q chứng thực) giữa ông bà với ông B bà B1 là do ông B lừa dối ông bà, chứ ông bà hoàn toàn không có ý định chuyển nhượng diện tích đất này. Do đó ông bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Ông bà xác nhận còn nợ ông B số tiền 2.659.500.000đ (hai tỷ sáu trăm năm mươi chín triệu năm trăm ngàn đồng), việc ông B lừa đảo vợ chồng ông bà ông bà không yêu cầu khởi tố hình sự, ông bà yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông bà với ông B bà B1 là vô hiệu.

*** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Phương B và bà Lê Thị Ngọc B1 do ông Thái Quang T đại diện trình bày:**

Ông xác nhận lúc ông T bà K gặp ông B và bà B1 là để vay tiền đáo hạn Ngân hàng số tiền là 2.550.000.000đ, sau đó vay thêm để nộp tại thi hành án Kiên Lương cho ông T số tiền 107.000.000đ và chi cục thi hành án Châu Thành số tiền 32.500.000đ, tổng cộng số tiền ông T đã nhận của ông B và bà B1 là 2.689.500.000đ (hai tỷ sáu trăm tám mươi chín triệu năm trăm ngàn đồng), nhưng sau đó ông T không vay tiền Ngân hàng được do còn nợ nhiều Ngân hàng khác nên ông T bà K đồng ý chuyển nhượng cho ông B bà B1 luôn phần đất 65.327m², với số tiền là 43.000.000đ/1.000m², tổng cộng là 2.809.061.000đ, đã ký tại phòng công chứng hợp đồng chuyển nhượng với số tiền 2.550.000.000đ, số tiền còn lại sau khi đóng thuế, mỗi người chịu 1/2 còn lại bao nhiêu ông B sẽ trả đủ cho ông T. Việc ông T bà K cố đất cho ông P hay bà K có đứng tên dùm đất cho ông Đ bà Kh, ông không biết. Ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã công chứng ngày 29/9/2017.

- Yêu cầu Tòa án hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 10/2017/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2017 và quyết định số: 12/2017/QĐ-BPKCTT ngày 31/10/2017.

Ngoài ra ông có yêu cầu độc lập buộc ông P và bà T, ông Đ và bà Kh, ông T và bà K phải bồi thường thiệt hại cho ông với lãi suất là 2%/tháng trên số tiền 2.689.500.000đ ông đã giao cho ông T để nhận chuyển nhượng đất nhưng không canh tác được. Thời gian tính từ ngày 20/10/2017 cho đến ngày xét xử.

*** Quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn L trình bày:**

Vào năm 2014 ông có nhận cổ diện tích 20.010m² của ông Đ bà Kh với số tiền là 370.000.000đ, thời hạn cổ 2 năm từ năm 2014 đến 2016, đến hạn ông Đ bà Kh không có tiền chuộc lại đất nên ông tiếp tục canh tác diện tích 20.010m². Việc ông Đ bà Kh cho bà K đứng tên dùm ông không biết, nay các bên có tranh chấp ông không có ý kiến gì, ông không có yêu cầu bà Kh và ông Đ trả lại số tiền cổ đất 370.000.000đ, ông bà sẽ tự thỏa thuận, nếu sau này có tranh chấp, ông sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này.

*** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành:**

Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử:

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông P, bà T và ông T, bà K là vô hiệu.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa ông T bà K và ông Đ, bà Kh.

- Không chấp nhận yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông B, bà B1 đối với ông T, bà K.

- Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông B, bà B1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1/ Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ pháp luật: Tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án là tranh chấp hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản, đây là tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết: ông Trần Văn T có nơi cư trú tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú, huyện Châu Thành, tỉnh An Giang và đối tượng tranh chấp là bất động sản có địa chỉ tại xã Tân Phú, huyện Châu Thành nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh An Giang theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2/ Về nội dung tranh chấp:

Xét về mối quan hệ cầm cố quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Phạm Minh P, bà Phó Thị T với vợ chồng ông Trần Văn T, bà Lê Thị K là vi phạm pháp luật. Bởi vì, đất đai thuộc sở hữu của toàn dân, do nhà nước quản lý và chỉ cấp cho cá nhân, công dân Quyền sử dụng. Do đó, đất đai không thuộc sở hữu của bất kỳ cá nhân công dân nào và là bất động sản, cho nên nó không phải là đối tượng của hợp đồng cầm cố. Vì vậy, việc giao dịch giữa hai bên đương sự là giao dịch vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa hai bên kể từ khi xác lập. Nghĩ nên căn cứ điều 131 của bộ luật dân sự để xử lý việc giao dịch vô hiệu này và buộc các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận. Phía ông T bà K phải có trách nhiệm trả cho ông P bà T số tiền 750.000.000đ và ông P bà T cũng có trách nhiệm giao trả lại diện tích 36.000m² (đo đạc thực tế là 35.484m²) đất nông nghiệp cho ông T bà K.

Việc khởi kiện của ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị Kh yêu cầu buộc ông Trần văn T, bà Lê Thị K phải trả lại cho ông, bà diện tích đất nông nghiệp 20.010m² (đo đạc thực tế là 19.190m²) tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú, huyện Châu Thành, An Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00321QSDĐ/mG do Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp cho bà Lê Thị K ngày 07/01/2003 là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp với pháp luật nên được hội đồng xét xử chấp nhận. Bởi vì, nguồn gốc đất tranh chấp là của vợ chồng ông Đ mua từ năm 2003, do vợ chồng không có hộ khẩu ở địa phương và lúc mua bán chưa đủ tiền giao cho chủ đất, nên ông Đ có nhờ chị ruột là bà Lê Thị K đứng tên dùm để thuận tiện trong việc thế chấp vay Ngân hàng, trả đủ tiền mua đất. Do làm ăn bị thua lỗ nên bà K vay Ngân hàng cho đến nay chưa sang tên lại cho ông bà. Nội dung trên được thể hiện tại nội dung của các biên bản xác minh ngày 23/10/2017, biên bản hòa giải ngày 11/10/2017 của ủy ban nhân dân xã Tân Phú và các biên bản xác minh ngày 10/7/2018 của Tòa án nhân dân

huyện Châu Thành. Đồng thời trước phiên tòa hôm nay vợ chồng ông T đồng ý giao trả lại diện tích đất nông nghiệp trên cho vợ chồng ông Đ, nghĩ nên công nhận sự tự nguyện này của vợ chồng ông T, bà K.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án có ra các quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2017/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2017; số 12/2017/QĐ-BPKCTT ngày 31/10/2017 về việc kê biên tài sản của người có nghĩa vụ là quyền sử dụng đất diện tích 35.317m², gồm 3 thửa 41, 2317, 1325, tờ bản đồ số 01, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01625 QSDĐ/mG, CH03522, 00321 QSDĐ/mG do ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 27/6/2002, 24/4/2010, 07/01/2003 cho ông Trần Văn T, bà Lê Thị K và quyền sử dụng đất diện tích 20.010m², gồm 2 thửa 1130, 1135, tờ bản đồ số 01, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00321 QSDĐ/mG do ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 07/01/2003 cho bà Lê Thị K, cùng tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Tân Phú, huyện Châu Thành, An Giang theo các đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, kê biên tài sản ngày 06/10/2017, 30/10/2017, của ông Phạm Minh P và ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị Kh.

Tại phiên tòa hôm nay các nguyên đơn có yêu cầu tiếp tục duy trì việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án đối với quyền sử dụng số: 01625 QSDĐ/mG, CH03522, 00321 QSDĐ/mG do ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp cho ông Trần Văn T, bà Lê Thị K và quyền sử dụng đất số: 00321 QSDĐ/mG do ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp cho bà Lê Thị K, để đảm bảo tài sản thi hành án. Do yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn được chấp nhận nên yêu cầu tiếp tục duy trì việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là có cơ sở nên được hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với số tiền 137.000.000đ, ông Phạm Minh P đã nộp vào số tài khoản 6709401016295 và số tiền 78.000.000đ, ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị Kh đã nộp vào số tài khoản 6709401016397, tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Châu Thành, theo quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 09/2017/ QĐ-BPBD ngày 06/10/2017 và số: 11/2017/QĐ-BPBD ngày 31/10/2017 của Tòa án. Buộc ông P, ông Đ, bà Kh nộp số tiền trên là để bồi thường thiệt hại cho người bị áp dụng hoặc người thứ ba nếu yêu cầu không đúng, nhưng do yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của ông P, ông Đ, bà Kh là đúng quy định của pháp luật và tại phiên tòa hôm nay yêu cầu khởi kiện của các ông, bà được chấp nhận. Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết tiếp tục duy trì quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm hoàn trả lại 137.000.000đ; 78.000.000đ và lãi suất phát sinh (nếu có) tại tài khoản số 6709401016295; 6709401016397, tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Châu Thành cho ông Phạm Minh P và ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị Kh.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 với vợ chồng ông Trần Văn T, bà Lê Thị K. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Mối quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đương sự trên thực tế đã có phát sinh, sự việc được chứng minh qua bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/9/2017 của hai bên cùng ký với nhau và có công chứng, chứng thực. Đồng thời trước phiên tòa hôm nay giữa hai bên cũng thống nhất về diện tích đất chuyển nhượng, đơn giá nhưng chưa thống nhất về số tiền hai bên đã giao nhận, ông B cho rằng đã giao cho ông T 2.550.000.000đ theo hợp đồng chuyển nhượng, còn phía ông T cho rằng chỉ nhận số tiền là 2.520.000.000đ, và chưa thống nhất trong việc giao nhận đất. Ông B bà B1 yêu cầu ông T bà K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy 2 quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 10/2017/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2017 và quyết định số: 12/2017/QĐ-BPKCTT ngày 31/10/2017, thanh toán số tiền còn nợ lại 119.561.000đ và buộc ông T, bà K; ông, bà T; ông Đ, bà Kh phải bồi thường thiệt hại do ông, bà không nhận được đất để sản xuất là 2%/tháng trên số tiền 2.689.500.000đ, thời gian tính từ ngày 20/10/2017 cho đến ngày xét xử. Còn phía ông T, bà K yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, ông bà cho rằng khi ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng là do bị ông B lừa dối chứ ông, bà không có chuyển nhượng và ông, bà đồng ý sẽ trả lại số tiền đã nợ của ông B là 2.659.500.000đ (hai tỷ sáu trăm năm mươi chín triệu năm trăm ngàn đồng)

Xét về mối quan hệ giao dịch của hai bên đương sự. Hội đồng xét xử nhận thấy: ngày 29/9/2017, ông Trần Văn T, bà Lê Thị K có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 tổng diện tích 65.327m², với số tiền là 2.550.000.000đ, ông T cho rằng chỉ nhận số tiền là 2.520.000.000đ nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời khai nại của mình. Theo các chứng cứ thu thập và lời trình bày của các đương sự, thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, do đó lời khai nại của ông T là không có cơ sở nên không được hội đồng xét xử chấp nhận. Tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng chưa đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai.

Theo quy định tại khoản 3 điều 188 của luật đất đai 2013, quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/9/2017 giữa ông Trần Văn T, bà Lê Thị K với ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 vô hiệu.

Xét về lỗi: việc không đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi của cả hai bên, dẫn đến việc giao dịch dân sự vô hiệu và gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của hai bên trong việc trượt giá đất, cho nên phía ông T, bà K và ông B bà B1 phải chịu ½ phần thiệt hại này.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 21/12/2017, giá đất thực tế là 59.000đ/m², tổng số tiền là 3.854.293.000đ, thời điểm hai bên chuyển nhượng là 43.000đ/m², tổng cộng số tiền là 2.809.061.000đ, phía ông B đã giao được 2.550.000.000đ, như vậy phần chênh lệch trượt giá đất là:

$$2.550.000.000đ : 2.809.061.000đ = 90\%$$

$$3.854.293.000đ - 2.809.061.000đ = 1.045.232.000đ$$

$$1.045.232.000đ \times 90\% = 940.708.800đ$$

$$940.708.800đ : 2 = 470.354.400đ$$

Như vậy số tiền chênh lệch là 940.708.800đ, mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ là 470.354.400đ. Do đó, ông T bà K phải giao lại cho ông B bà B1 số tiền chuyển nhượng đưa trước là 2.550.000.000đ + số tiền $\frac{1}{2}$ chênh lệch giá 470.354.400đ = 3.020.354.400đ.

Đối với yêu cầu của ông B bà B1, yêu cầu buộc ông T bà K; ông P bà T; ông Đ bà Kh phải bồi thường thiệt hại cho ông, bà do không nhận được đất để sản xuất là 2%/tháng và yêu cầu hủy hai quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là không có cơ sở. Bởi vì, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt, quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; trường hợp này hai bên cùng có lỗi nên không thể yêu cầu bồi thường.

Đối với hai quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời do ông P bà T và ông Đ bà Kh yêu cầu đúng theo quy định của pháp luật và yêu cầu khởi kiện của các đương sự cũng được chấp nhận, nên các yêu cầu trên của ông, bà không được hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với yêu cầu của ông B bà B1, yêu cầu buộc ông T, bà K có nghĩa vụ thanh toán số tiền vay còn lại là 139.500.000đ là có căn cứ pháp luật, nên được hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với mối quan hệ cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị Kh và ông Huỳnh Văn L, các đương sự đều không có yêu cầu giải quyết nên hội đồng xét xử không đặt ra xem xét. Nếu sau này các bên đương sự có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện khác.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

- Ông Tính, bà Kiều phải chịu án phí như sau:

+ Hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu

+ Trả lại quyền sử dụng đất cho ông Đ, bà Kh

+ Trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiền chênh lệch, tiền vay lại cho ông B, bà B1.

- Ông P, bà T phải chịu tiền án phí đối với hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất vô hiệu

- Ông Đ, bà Kh phải chịu tiền án phí trên giá trị tài sản được nhận lại.
- Ông B, bà B1 phải chịu tiền án phí đối với:
- + Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng
- + Số tiền chênh lệch giá đất chuyển nhượng
- + Yêu cầu bồi thường thiệt hại.

4/ Về lệ phí đo đạc, định giá tài sản:

Ông Phạm Minh P, bà Phó Thị T; ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị Kh; ông Trần Văn T, bà Lê Thị K mỗi bên phải chịu 1/2 chi phí này;

Phía ông P và bà T, ông Đ và bà Kh đã tạm ứng trước nên ông T và bà K có trách nhiệm trả lại 1/2 lệ phí đo đạc, định giá tài sản cho ông P, bà T; ông Đ, bà Kh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, 184, 235, 244, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 117, 122, 131 của Bộ luật Dân sự 2015;
- Khoản 3 Điều 188 của luật Đất đai 2013;
- Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Xử:

- Tuyên bố hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Minh P, bà Phó Thị T và ông Trần Văn T, bà Lê Thị K là vô hiệu;

Buộc ông Trần Văn T, bà Lê Thị K phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Phạm Minh P, bà Phó Thị T số tiền 750.000.000đ (Bảy trăm năm mươi triệu đồng);

Buộc ông Phạm Minh P, bà Phó Thị T có trách nhiệm giao trả lại diện tích 36.000m² (đo đạc thực tế là 35.484m²) đất nông nghiệp cho ông T bà K, gồm thửa 41 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01625 do ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 27/6/2002 cho Trần Văn T; thửa 2317 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03522 do ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 24/10/2010 cho Trần Văn T, Lê Thị K; thửa 1325 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00321 do ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 07/01/2003 cho Lê Thị K;

- Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 10/2017/QĐ-BPKCTT ngày 06/10/2017 để đảm bảo trong giai đoạn thi hành án;

- Hủy quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 09/2017/QĐ-BPBD ngày 06/10/2017. Hoàn trả lại 137.000.000đ (một trăm ba mươi bảy triệu đồng) và lãi suất phát sinh (nếu có) tại tài khoản số 6709401016295 tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh huyện Châu Thành cho ông Phạm Minh P.

- Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Trần Văn T, bà Lê Thị K và ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị Kh;

Ông Trần Văn T, bà Lê Thị K có trách nhiệm sang tên trả lại cho ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị Kh diện tích đất nông nghiệp 20.010m² (đo đạc thực tế là 19.190m²) thuộc thửa 1130, 1135 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00321 do ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp ngày 07/01/2003 cho Lê Thị Kiều;

Ông T, bà K và ông Đ, bà Kh có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục sang tên đúng theo quy định.

- Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 12/2017/QĐ-BPKCTT ngày 31/10/2017 để đảm bảo trong giai đoạn thi hành án.

- Hủy quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 11/2017/QĐ-BPBD ngày 31/10/2017. Hoàn trả lại 78.000.000đ (bảy mươi tám triệu đồng) và lãi suất phát sinh (nếu có) tại tài khoản số 6709401016397 tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện Châu Thành cho ông Lê Văn Đ và bà Huỳnh Thị Kh.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 29/9/2017 giữa ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 và ông Trần Văn T, bà Lê Thị K là vô hiệu;

Buộc ông Trần Văn T, bà Lê Thị K phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 số tiền (chuyển nhượng đưa trước là 2.550.000.000đ + số tiền $\frac{1}{2}$ chênh lệch giá 470.354.400đ = 3.020.354.400đ) + (tiền vay 139.500.000đ), tổng cộng 3.159.854.400đ (Ba tỷ một trăm năm mươi chín triệu tám trăm năm mươi bốn ngàn bốn trăm đồng);

-Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Phương B, bà Lê Thị Ngọc B1 yêu cầu buộc ông T bà K; ông P bà T; ông Đ bà Kh phải bồi thường thiệt hại cho ông, bà do không nhận được đất để sản xuất.

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

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn T và bà Lê Thị K phải liên đới nộp số tiền 152.180.000đ (một trăm năm mươi hai triệu một trăm tám mươi ngàn đồng).

- Ông Phạm Minh P và bà Phó Thị T phải liên đới nộp số tiền 300.000đ, được khấu trừ vào số tiền 17.000.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000930 ngày 06 tháng 10 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang. Hoàn lại cho ông P, bà T số tiền 16.700.000đ (Mười sáu triệu bảy trăm ngàn đồng).

- Ông Lê Văn Đ và bà Huỳnh Thị Kh phải liên đới nộp số tiền 22.983.000đ được khấu trừ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000990 ngày 23 tháng 10 năm 2017 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang. Án phí ông Đ, bà Kh còn phải nộp là 22.683.000đ (Hai mươi hai triệu sáu trăm tám mươi ba ngàn đồng).

- Ông Trần Phương B và bà Lê Thị Ngọc B1 phải liên đới nộp số tiền 45.044.000đ được khấu trừ vào số tiền 41.500.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003300 ngày 21 tháng 02 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Châu Thành, tỉnh An Giang. Án phí ông B, bà B1 còn phải nộp là 3.544.000đ (ba triệu năm trăm bốn mươi bốn ngàn đồng).

Về lệ phí đo đạc, định giá tài sản:

- Ông Trần Văn T, bà Lê Thị K có trách nhiệm trả lại cho ông Phạm Minh P, bà Phó Thị T số tiền 3.452.893đ (Ba triệu bốn trăm năm mươi hai ngàn tám trăm chín mươi ba đồng).

- Ông Trần Văn T, bà Lê Thị K có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Văn Đ, bà Huỳnh Thị Kh số tiền 1.735.000đ (một triệu bảy trăm ba mươi lăm ngàn đồng).

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

Quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 31/7/2018).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Chi cục THA.DS huyện Châu Thành;
- Phòng kiểm tra nghiệp vụ và thi hành án – TAND tỉnh An Giang;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu văn phòng.

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

(Đã ký)

Cù Minh Sâm