

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN Ô MÔN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 88/2022/DS-ST

Ngày: 23 - 9 - 2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN Ô MÔN – THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Trần Thanh Thế.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Triệu.

2. Bà Ngô Thị Út Hậu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Như Ngọc – Thư ký Tòa án nhân dân quận Ô Môn.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Bảo Trân.

Trong ngày 23 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 125/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 147/2022/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

- Ông **Huỳnh Thanh B**, sinh năm 1959.

- Bà **Huỳnh Thị Đ**, sinh năm 1961.

- Ông **Huỳnh Thanh Tr**, sinh năm 1980.

- Ông **Huỳnh Thanh S**, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Khu vực G, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Võ Văn S1**, sinh năm 1971. (có mặt)

Địa chỉ: Khu vực K, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 19/5/2020)

Bị đơn: Ông **Trần Hữu P**, sinh năm 1964. (*vắng mặt*)

Địa chỉ: Số Q, Khu dân cư B, khu vực E, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh **Huỳnh Thanh T**, sinh năm 1983.

- Anh **Huỳnh Phúc V**, sinh năm 1987.

- Anh **Huỳnh Phúc Q**, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Khu vực G, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Võ Văn S1**, sinh năm 1971. (*có mặt*)

Địa chỉ: Khu vực K, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ. (*Văn bản ủy quyền ngày 17/6/2020*)

- Ủy ban nhân dân quận M, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Việt S2 – Chức vụ: Chủ tịch. (*Xin vắng mặt*)

- Cục Thi hành án dân sự thành phố C.

Địa chỉ: Số U, đường C, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Quách Văn Hà L** – Chức vụ: Chấp hành viên Phòng nghiệp vụ và Tổ chức thi hành án dân sự - Cục Thi hành án dân sự thành phố C. (*Văn bản ủy quyền số 590/UQ-CTHADS ngày 05/9/2022*) (*có mặt*)

- Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh C - Phòng giao dịch M.

Địa chỉ: Số X, Quốc Lộ A, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện ủy quyền: Ông **Trương Hoàng H** – Chức vụ: Nhân viên quản lý tín dụng (*Văn bản ủy quyền số 05-2020/QĐ-OMN ngày 29/6/2020*) (*có mặt*)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo Đơn khởi kiện ngày 08/5/2020 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Huỳnh Thanh B, bà Huỳnh Thị Đ, ông Huỳnh Thanh Tr và ông Huỳnh Thanh S (có đại diện là ông Võ Văn S1) trình bày:**

Năm 2009, ông Huỳnh Thanh B đại diện gia đình đứng tên thỏa thuận với ông Trần Hữu P vay số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Ông B thế chấp cho ông P giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00301 cấp ngày 04/9/2009 do hộ ông Huỳnh Thanh B đứng tên, diện tích 2.304,5m², thửa đất 1494, tờ bản đồ số 06, loại đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại Khu

vực G, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ. Số tiền thực tế ông B nhận của ông P là 150.000.000 đồng, lãi suất theo lãi suất ngân hàng, thời hạn vay là 36 tháng.

Ông P đã đề nghị ông B lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông P để tiện cho việc quản lý tài sản thế chấp nên ông Huỳnh Thanh B, bà Huỳnh Thị Đ, ông Huỳnh Thanh Tr và ông Huỳnh Thanh S đã ký tên chuyển nhượng cho ông P toàn bộ phần đất thế chấp theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà Đ, ông Tr, ông S với ông Trần Hữu P, hợp đồng được công chứng số 457/Quyển số 01/2009/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 28/8/2009 tại Ủy ban nhân dân phường Châu Văn Liêm, phần đất diện tích 2.304,5m², thửa đất 1494, tờ bản đồ số 06, loại đất ở đô thị + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khu vực G, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

Ngày 31/8/2009, ông P với ông B thực hiện giao dịch vay tiền như đã thỏa thuận, ông B nhận vay của ông P số tiền 120.000.000 đồng và lập văn bản “Tờ hợp đồng vay tiền có thế chấp quyền sử dụng đất”. Đồng thời, ông B giao cho ông P tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất nêu trên, khoảng 15 ngày sau ông B có nhận thêm tiền vay của ông P là 30.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông B đã vay của ông P thực tế là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

Đến ngày 16/9/2009, ông P tiếp tục lập văn bản “Tờ cam kết” nội dung ông P có cho ông B vay tiền và có nhận tài sản thế chấp của ông B là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông P có đề nghị ông B làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua cho ông P. Sau khi hết hợp đồng vay tiền đã ký kết giữa ông P với ông B thì ông P có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B đứng tên.

Gia đình ông B không biết ông P đã thực hiện đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất và thế chấp giấy đất để vay tiền tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ. Đến khi Cục Thi hành án dân sự thành phố C đến kê biên quyền sử dụng đất để thi hành Bản án số 07/2011/KDTM.ST ngày 31/5/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ thì gia đình ông B mới biết được sự việc. Sau đó, gia đình ông B không tìm gặp được ông P do ông P đã bỏ đi khỏi địa phương và đã bị khởi tố xét xử vụ án hình sự, hiện nay ông P đã ra tù và đã trở về địa phương cư trú.

Tất cả các giao dịch vay tiền, thế chấp quyền sử dụng đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B, bà Đ, ông Tr, ông S với ông P thì có

thành viên hộ gia đình ông B là ông Huỳnh Phúc V và ông Huỳnh Thanh T không Bết, do thời điểm đó ông V đang thực hiện nghĩa vụ quân sự trong quân đội, ông T đi làm xa không có mặt ở nhà, thành viên Huỳnh Phúc Q thì chưa đủ 18 tuổi.

Hiện nay gia đình ông B vẫn đang trực tiếp quản lý sử dụng đất liên tục từ trước đến nay. Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2009 giữa ông Huỳnh Thanh B, Huỳnh Thị Đ, Huỳnh Thanh Tr, Huỳnh Thanh S với ông Trần Hữu P;

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00301 cấp ngày 04/9/2009 do ông Trần Hữu P đứng tên, buộc ông P có trách nhiệm khôi phục trả lại cho hộ ông Huỳnh Thanh B toàn bộ quyền sử dụng đất của gia đình ông B tại thửa đất số 1494, diện tích 2.100,7m² theo Trích đo địa chính số 14/TTKTTNMT ngày 24/3/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ.

- Buộc ông P trả lại cho gia đình ông B số tiền gia đình ông B đã tất toán số nợ vốn và nợ lãi ông P đã vay của Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ. Khấu trừ vào khoản nợ vay của gia đình ông B còn nợ ông P tổng cộng là 363.000.000 đồng (trong đó nợ gốc là 150.000.000 đồng và nợ lãi là 213.000.000 đồng, tạm tính từ tháng 09/2009 đến nay với lãi suất 1,08%/tháng/150.000.000 đồng). Yêu cầu ông P trả lại cho gia đình ông B số tiền sau khi khấu trừ tiền nợ là 2.498.900.000 đồng (*Hai tỷ bốn trăm chín mươi tám triệu, chín trăm nghìn đồng*).

*** *Tại Bản tự khai ngày 22/9/2022 và quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh C - Phòng giao dịch M (có đại diện ông Trương Hoàng H) trình bày:***

Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ có cho ông Trần Hữu P vay số tiền 800.000.000 đồng, để đảm bảo cho khoản nợ vay thì ông P có thể chấp quyền sử dụng đất, Ngân hàng xác định việc thế chấp tài sản được thực hiện đúng theo quy định pháp luật và đăng ký giao dịch đảm bảo. Tính đến ngày 29/6/2020 thì số nợ ông Trần Hữu P còn nợ Ngân hàng là 2.827.340.000 đồng (*Hai tỷ, tám trăm hai mươi bảy triệu, ba trăm bốn mươi nghìn đồng*), trong đó: nợ gốc là: 800.000.000 đồng; nợ lãi trong hạn là: 96.840.000 đồng; nợ lãi quá hạn là: 1.930.500.000 đồng.

Do ông Trần Hữu P vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng đã khởi kiện ông P và đã được giải quyết bằng Bản án của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ và yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ phát mãi tài sản để thực hiện nghĩa vụ thi hành án cho Ngân hàng.

Hiện nay, gia đình ông B đã trả thay cho ông P toàn bộ số tiền nợ gốc và lãi là 2.861.900.000 đồng. Ngân hàng hiện đang làm việc với Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ để hoàn tất hồ sơ. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Ngân hàng yêu cầu Tòa án xem xét theo quy định, Ngân hàng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

**** Tại Bản tự khai ngày ngày 24/8/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cục Thi hành án dân sự thành phố C trình bày:***

Cục Thi hành án dân sự thành phố C đang tổ chức thi hành Bản án số 07/KDTM-ST ngày 31 tháng 5 năm 2011 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, nội dung Bản án của Tòa án: “Buộc ông Trần Hữu P, bà Lý Thị Anh H1 phải trả cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ số tiền 1.036.160.000 đồng. Trong đó vốn gốc 800.000.000 đồng, nợ lãi 235.160.000 đồng (lãi tính đến ngày 31/5/2011) và tiền lãi phát sinh cho đến khi trả hết nợ theo hợp đồng tín dụng đã ký kết giữa hai bên.

Nếu ông P và bà H1 không trả hết nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền bán tài sản thế chấp là phần đất có diện tích 2.304,5m², thửa số 1494, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại khu vực G, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00301 ngày 04/4/2008 do Ủy ban nhân dân quận M cấp cho ông Huỳnh Thanh B, chuyển nhượng cho ông Trần Hữu P ngày 04/9/2009 để Ngân hàng thu hồi nợ”.

Cục Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ ra Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 454/QĐ.THA ngày 18/7/2011 và đã phân công Chấp hành viên tổ chức thi hành theo quy định của pháp luật.

Do ông Trần Hữu P, bà Lý Thị Ánh H1 không tự nguyện thi hành án nên ngày 20/3/2012, Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản của ông Trần Hữu P, bà Lý Thị Ánh H1 để thi hành án gồm: phần đất có diện tích 2.304,5m², thửa số 1494, tờ bản đồ 06, tọa lạc tại khu vực G, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00301 ngày 04/4/2008 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp cho ông Huỳnh Thanh B chuyển nhượng cho ông Trần Hữu P ngày 04/9/2009.

Hiện tại, ông Huỳnh Thanh B và gia đình vẫn còn đang quản lý, sử dụng đối với phần đất thế chấp của ông Trần Hữu P, bà Lý Thị Ánh H1.

Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ gửi nhiều văn bản yêu cầu tiếp tục việc thi hành án và hiện tại số tiền gốc + lãi phát sinh trên 2.500.000.000 đồng.

*** *Tại Bản tự khai ngày ngày 30/6/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với nguyên đơn gồm ông Huỳnh Thanh T, ông Huỳnh Phúc V và ông Huỳnh Phúc Q (có đại diện là ông Võ Văn S1) trình bày:***

Thông nhất ý kiến với phần trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn ông Huỳnh Thanh B, bà Huỳnh Thị Đ, ông Huỳnh Thanh Tr và ông Huỳnh Thanh S (có đại diện là ông Võ Văn S1) trình bày: Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông P trả số tiền 2.498.900.000 đồng; nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2022 bị vô hiệu do giả tạo; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00301 đã cấp cho ông P để cấp lại cho ông B.

Nguyên đơn tự nguyện nộp thay ông P phần án phí và chi phí cưỡng chế (Bản án số 07/KDTM-ST ngày 31/5/2011). Nguyên đơn sẽ tự thỏa thuận với ông P đối với số tiền nguyên đơn vay của ông P và số tiền nợ ngân hàng, án phí và chi phí cưỡng chế mà nguyên đơn đã nộp trả thay cho ông P. Trường hợp không thỏa thuận được sẽ yêu cầu giải quyết thành vụ án khác, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Cục Thi hành án dân sự thành phố C (có đại diện là ông Quách Văn Hà L) trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử khi xét xử vụ án này cần xem xét đến Bản án số 07/KDTM-ST ngày 31/5/2011 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã có hiệu lực pháp luật. Ông L thống nhất ý kiến việc nguyên đơn tự nguyện nộp thay ông P phần án phí và chi phí cưỡng chế (Bản án số 07/KDTM-ST ngày 31/5/2011).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ – Chi nhánh C - Phòng giao dịch M (có đại diện ông Trương Hoàng H) trình bày: Nguyên đơn đã trả cho Ngân hàng tổng số tiền nợ gốc và lãi là 2.861.900.000 đồng, đã tất toán khoản vay của ông P, bà H1. Hiện Ngân hàng đang thực hiện thủ tục kết thúc việc thi hành án. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng nên Ngân hàng

không có ý kiến hoặc yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan với nguyên đơn gồm ông Huỳnh Thanh T, ông Huỳnh Phúc V và ông Huỳnh Phúc Q (có đại diện là ông Võ Văn S1) thống nhất ý kiến với trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

Ngoài ra, ông S đại diện cho bà Đ, ông Tr, ông S, ông T, ông V và ông Q đồng ý cho ông B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự và tiến hành thu thập chứng cứ đúng quy định.

+ Về nội dung: Qua xem xét các tài liệu chứng cứ và diễn biến tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 121, 127 Bộ luật dân sự: Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền nguyên đơn vay của ông P và số tiền nợ ngân hàng mà nguyên đơn đã nộp trả thay cho ông P. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2022 bị vô hiệu do giả tạo. Ổn định cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất 2.100,7m². Kiến nghị cơ quan chức năng thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông P để cấp lại cho ông B.

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:

Bị đơn ông Trần Hữu P đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai mà không có lý do; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân quận Ô Môn (có đại diện là ông Lê Việt S2) có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Khoản 1, Điểm b Khoản 2 Điều 227 và Khoản 1, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Theo nội dung vụ án, quan hệ pháp luật được xác định là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy

định tại Điều 26; Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai.

[3] Về nội dung vụ án:

Theo lời khai tại phiên tòa của nguyên đơn, trước ngày 28/8/2009 (không rõ thời gian cụ thể), ông B và bà Đ có thỏa thuận vay tiền của ông P, chỉ thỏa thuận miệng, chưa giao tiền và cũng không có làm giấy tờ. Ngày 28/8/2009, hộ ông Huỳnh Thanh B gồm ông Huỳnh Thanh B, bà Huỳnh Thị Đ, ông Huỳnh Thanh Tr và ông Huỳnh Thanh S đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Hữu P. Theo đó, hộ ông B chuyển nhượng cho ông P diện tích đất 2.304,5m² (loại đất ở tại đô thị và đất trồng cây ăn quả lâu năm) thuộc thửa đất số 1494, tờ bản đồ số 06; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00301 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 04/4/2008 do hộ ông Huỳnh Thanh B đứng tên. Ngày 31/8/2009, ông P giao cho vợ chồng ông B, bà Đ số tiền 200.000.000 đồng, có làm *Tờ Hợp đồng vay tiền có thể chấp QSD đất ngày 31/8/2009*. Theo thỏa thuận tại tờ hợp đồng vay tiền thì lãi suất theo lãi suất của ngân hàng, ông B và bà Đ thế chấp cho ông P một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00301 cấp ngày 04/4/2008. Ngày 04/9/2009, ông P được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00301 (chỉnh lý trang 4). Ngày 16/9/2009, ông P ký Tờ cam kết về việc ông B chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tạo điều kiện cho ông P có thể thế chấp ngân hàng vay vốn.

Ngày 15/9/2009, ông Trần Hữu P và bà Lý Thị Ánh H1 ký Hợp đồng tín dụng số 04301K1412/1 với Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ để vay số tiền 800.000.000 đồng, lãi suất trong hạn là 1,08%/tháng. Ông P, bà Hồng có thể chấp cho Ngân hàng diện tích đất 2.304,5m² (loại đất ở tại đô thị và đất trồng cây ăn quả lâu năm) thuộc thửa đất số 1494, tờ bản đồ số 06; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00301 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 04/4/2008 do hộ ông Huỳnh Thanh B đứng tên (chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Trần Hữu P ngày 04/9/2009). Do ông P, bà H1 vi phạm nghĩa vụ trả nợ nên Ngân hàng khởi kiện. Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2011/KDTM-ST ngày 31/5/2011, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã xét xử và tuyên buộc ông P, bà Hồng trả số tiền nợ gốc và lãi là 1.036.160.000 đồng, nếu ông P và bà H1 không trả hết nợ thì Ngân hàng được quyền yêu cầu cơ quan Thi hành án có thẩm quyền bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ.

Ngày 18/7/2011, Cục Thi hành án dân sự thành phố C ra Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 454/QĐ.THA. Ngày 20/3/2012, Chấp hành viên tiến hành kê biên, xử lý tài sản của ông Trần Hữu P, bà Lý Thị Ánh H1 để thi

hành án là thửa số 1494 hiện do gia đình ông Huỳnh Thanh B quản lý sử dụng. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2009 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông P. Đồng thời, nguyên đơn đồng ý trả cho ông P số tiền đã vay là 150.000.000 đồng và tiền lãi với mức lãi suất là 1,08%/tháng tính từ ngày 31/8/2009 đến nay.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã thực hiện thủ tục thông báo tìm kiếm người vắng mặt tại nơi cư trú đối với ông Trần Hữu P; đồng thời Tòa án cũng đã niêm yết công khai các văn bản tố tụng theo quy định nhưng ông P vắng mặt không có lý do.

Hiện ông B đã trả tất toán nợ vay của ông P, bà H1 tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ với số tiền 2.861.900.000 đồng và Ngân hàng đồng ý tiến hành thủ tục thanh lý hồ sơ vay, giải chấp tài sản đảm bảo.

Ngày 06/7/2022, nguyên đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Tòa án buộc ông P trả lại số tiền chênh lệch giữa số tiền ông B vay của ông P so với số tiền ông B đã trả cho Ngân hàng. Số tiền ông B yêu cầu ông P trả lại là 2.498.900.000 đồng.

[4] Xét yêu cầu của các đương sự:

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nguyên đơn đã vay của ông P và số tiền nợ ngân hàng mà nguyên đơn đã nộp trả thay cho ông P, trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp thì nguyên đơn sẽ yêu cầu giải quyết thành vụ án khác. Xét đây là sự tự nguyện của đương sự nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo quy định tại Khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Phần đất tranh chấp có diện tích đo đạc thực tế là 2.100,7m² (loại đất ở tại đô thị và đất trồng cây lâu năm) theo Bản trích đo địa chính số 14/TTKTTNMT ngày 24/3/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Đất thuộc thửa số 1494, tờ bản đồ số 06; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00301 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 04/4/2008 do hộ ông Huỳnh Thanh B đứng tên (chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Trần Hữu P ngày 04/9/2009). Đất tọa lạc tại khu vực G, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

Tại phiên tòa, nguyên đơn cho rằng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2009 giữa ông Huỳnh Thanh B, bà Huỳnh Thị Đ, ông Huỳnh Thanh Tr, ông Huỳnh Thanh S với ông Trần Hữu P xuất phát từ giao

dịch vay tiền, việc ký chuyển nhượng chỉ để làm tin cho hợp đồng vay tài sản nên các bên chỉ ký kết hợp đồng trên giấy tờ, còn thực tế thì gia đình ông B không có giao đất cho ông P, thửa đất 1494 vẫn do gia đình ông B quản lý sử dụng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2009 bị vô hiệu do giả tạo.

Hội đồng xét xử xét thấy, về hình thức, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2009 được lập thành văn bản và được công chứng tại Ủy ban nhân dân phường Châu Văn Liêm, quận Ô Môn theo quy định. Tại xác nhận ngày 23/4/2020 của Đội Cảnh sát quản lý Hành chính Trật tự xã hội Công an quận Ô Môn thì thời điểm năm 2008, hộ ông B gồm có ông B, bà Đ, ông Tr, ông S, ông V, ông Q và ông T nhưng hợp đồng chuyển nhượng chỉ có ông B, bà Đ, ông Tr, ông S ký tên “Bên chuyển nhượng” là chưa đảm bảo quy định pháp luật. Ngoài ra, về nội dung, các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 1494 nhưng thực tế không có việc chuyển giao quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm bảo đảm cho giao dịch vay tiền giữa ông B với ông P được thể hiện tại *Tờ Hợp đồng vay tiền có thế chấp QSD đất ngày 31/8/2009* và *Tờ cam kết ngày 16/9/2009* nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2009 bị vô hiệu do giả tạo theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/8/2009 bị vô hiệu là có cơ sở nên cần chấp nhận.

Sau khi đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông P đã thế chấp quyền sử dụng đất để vay vốn tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ. Với phân tích trên, lẽ ra cần hủy việc chỉnh lý chuyển nhượng từ hộ ông B sang ông P và tuyên bố hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp bị vô hiệu theo quy định tại Khoản 2 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, hiện nay nguyên đơn đã trả tất nợ, Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ không có yêu cầu gì. Do đó, Hội đồng xét xử thiết nghĩ không cần thiết phải hủy việc chỉnh lý chuyển nhượng từ hộ ông B sang ông P mà chỉ cần kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00301 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 04/4/2008 do hộ ông Huỳnh Thanh B đứng tên (chỉnh lý chuyển nhượng cho ông Trần Hữu P ngày 04/9/2009) để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B đối với diện tích đất thực tế đang sử dụng là phù hợp.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và Trích đo địa chính: Nguyên đơn đã tạm nộp tổng số tiền 6.366.000 đồng (lần 1) và số tiền 6.337.340 đồng (lần 2), tổng số tiền nguyên đơn đã tạm nộp là 12.703.340 đồng (*Mười hai*

triệu, bảy trăm lẻ ba nghìn, ba trăm bốn mươi đồng), đã chi hết. Nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Trần Hữu P phải chịu án phí không có giá ngạch với số tiền là 300.000 đồng theo quy định tại Khoản 2 Điều 26; Khoản 3 Điều 27 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, lệ phí Tòa án. Nguyên đơn được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ những phân tích và đánh giá trên cho thấy quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 26, 35, 147, 157, 165, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.
- Điều 121, 127, 129, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Điều 166 và 203 Luật đất đai năm 2013;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh B, bà Huỳnh Thị Đ, ông Huỳnh Thanh Tr và ông Huỳnh Thanh S (có đại diện là ông Võ Văn S1) đối với bị đơn ông Trần Hữu P.

1.1/ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 457 ngày 28/8/2009 giữa Bên chuyển nhượng là ông Huỳnh Thanh B, bà Huỳnh Thị Đ, ông Huỳnh Thanh Tr và ông Huỳnh Thanh S với Bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Hữu P về việc chuyển nhượng diện tích đất 2.304,5m² (loại đất ở tại đô thị và đất trồng cây ăn quả lâu năm) thuộc thửa đất số 1494, tờ bản đồ số 06; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00301 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 04/4/2008 do hộ ông Huỳnh Thanh B đứng tên bị vô hiệu do giả tạo.

1.2/ Ổn định cho hộ ông Huỳnh Thanh B được quyền sử dụng diện tích đất 2.100,7m² (300m² loại đất ở tại đô thị và 1.522,9m² đất trồng cây ăn quả lâu năm và 277,8m² đất trong HLATGT) theo Bản trích đo địa chính số

14/TTKTTNMT ngày 24/3/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ. Đất tọa lạc tại khu vực G, phường C, quận M, thành phố Cần Thơ.

Ông Huỳnh Thanh B được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy quyền sử dụng đất theo quy định. *(Kèm theo Bản trích đo địa chính số 14/TTKTTNMT ngày 24/3/2022 của Trung Tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường - Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ).*

Kiến nghị cơ quan chức năng thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00301 do Ủy ban nhân dân quận Ô Môn cấp ngày 04/4/2008 do hộ ông Huỳnh Thanh B đứng tên (chính lý chuyển nhượng cho ông Trần Hữu P ngày 04/9/2009) để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Thanh B.

2/ Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh B, bà Huỳnh Thị Đ, ông Huỳnh Thanh Tr và ông Huỳnh Thanh S (có đại diện là ông Võ Văn S1) đối với số tiền nguyên đơn đã vay của ông Trần Hữu P và số tiền nợ Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ mà nguyên đơn đã nộp trả thay cho ông P, trường hợp sau này có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết thành vụ án khác.

3/ Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Huỳnh Thanh B, bà Huỳnh Thị Đ, ông Huỳnh Thanh Tr và ông Huỳnh Thanh S (có đại diện là ông Võ Văn S1) về việc nộp thay ông Trần Hữu P, bà Lý Thị Ánh Hồng phần án phí dân sự sơ thẩm và chi phí cưỡng chế (Bản án số 07/KDTM-ST ngày 31/5/2011).

- Về chi phí thẩm định, định giá tài sản và Trích đo địa chính: Nguyên đơn ông Huỳnh Thanh B, bà Huỳnh Thị Đ, ông Huỳnh Thanh Tr và ông Huỳnh Thanh S (có đại diện là ông Võ Văn S1) tự nguyện chịu số tiền 12.703.340 đồng *(Mười hai triệu, bảy trăm lẻ ba nghìn, ba trăm bốn mươi đồng)*. Đã nộp xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Hữu P phải nộp số tiền 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)*.

Ông Huỳnh Thanh B, bà Huỳnh Thị Đ, ông Huỳnh Thanh Tr và ông Huỳnh Thanh S được nhận lại số tiền 9.075.000 đồng *(Chín triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/011039 ngày 08/6/2020 và số tiền 40.989.000 đồng *(Bốn mươi triệu, chín trăm tám mươi chín nghìn đồng)* theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003433 ngày 25/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt được quyền kháng cáo. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP. Cần Thơ;
- VKSND Q. Ô Môn;
- Chi cục THADS Q. Ô Môn;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Bùi Trần Thanh Thế