

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN HỒNG
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 02/2024/DS-ST

Ngày 11-01-2024

*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSDĐ, tranh chấp dân sự
về liên quan đến tài sản bị cưỡng
chế để thi hành án và tranh chấp
liên quan đến yêu cầu tuyên bố
văn bản công chứng vô hiệu”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN HỒNG - TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Cư.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Bùi Văn Sinh.
2. Bà Lương Thị Anh Đào.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Xuân Mai - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng tham gia phiên tòa:
Ông Lê Công Hậu – Kiểm sát viên.

Vào ngày 11-01-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 87/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, tranh chấp dân sự về liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 34/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1982;

1.2 Chị Nguyễn Thị Thu G, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Số E, đường N, Phường H, quận G, thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Anh Huỳnh Thanh P, sinh năm 1978;

2.2 Chị Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: Số B, đường T, Khóm D, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh P là chị Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số B, đường T, Khóm D, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (Có mặt).

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

3.1 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng;

Địa chỉ: Khóm C, T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện là ông Nguyễn Ngọc Đ, chức vụ Chi cục phó, quyền Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng (Có đơn xin vắng mặt).

3.2 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp;

Địa chỉ: Khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện là ông Nguyễn Văn H, chức vụ Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự (Có đơn xin vắng mặt).

3.3 Văn phòng công chứng Bùi Đức G1.

Địa chỉ: số C, đường T, Khóm B, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Trưởng Văn phòng công chứng là ông Bùi Đức G1, sinh năm 1977. Cư trú: số 295, đường N, Khóm C, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Có đơn xin vắng mặt).

3.4 Anh Phan Minh T2, sinh năm 1995 – Chủ hộ kinh doanh V;

Địa chỉ: Số H, đường L, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T2 là ông Phan Chánh N, sinh năm 1966, địa chỉ: Địa chỉ: Số H, đường L, tổ B, Khóm B, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 20-7-2023 được Ủy ban nhân Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp chứng thực số 203 quyền số 01/2023-SCT/HĐ,GD) (Có mặt).

3.5 Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Số A, đường N, Khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S là anh Bùi Linh T3, sinh năm 1998. Địa chỉ: Ấp S, xã B, huyện M, tỉnh Long An (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 12-9-2023 được Ủy ban nhân Phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp chứng thực số 945/2023, quyền số 01/2023-SCT/HĐ,GD) (Có mặt).

3.6 Anh Trần Thanh T4, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Có mặt).

3.7 Bà Nguyễn Kim T5, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số A, đường N, Khóm C, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (Có mặt).

3.8 Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1982;

3.9 Chị Nguyễn Thị Thu G, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Số E, đường N, Phường H, quận G, thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

4. Người làm chứng: Chị Nguyễn Thị S1, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Thôn V, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn anh T, chị G trình bày: Vào năm 2019, anh P, chị T1 có thuê phần diện tích đất tại xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước của anh T, chị G để mục đích là chăn nuôi heo, đồng thời anh T, chị G cung cấp (bán) đàn heo tổng 907 con cho anh P, chị T1 để chăn nuôi. Trong quá trình chăn nuôi đến cuối năm 2022 anh P, chị T1 chưa trả tiền thuê đất và tiền mua heo con vì thế vào ngày 28-12-2022 anh T, chị G nộp đơn khởi kiện và sau đó nộp đơn khởi kiện bổ sung tại Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp để yêu cầu anh P, chị T1 trả tổng cộng số tiền là 5.069.934.000đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì anh P, chị T1 thừa nhận số nợ trên và xin anh T, chị G cho trả dần đồng thời có nói hiện tại có phần diện tích đất tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp trên phần đất là có trang trại nuôi heo đã được

anh P, chị T1 xây dựng vào năm 2019 tuy nhiên giấy chứng nhận QSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh Đ1 - Phòng G2 với số tiền vay gốc là 02 tỷ đồng nay anh P, chị T1 thỏa thuận, thống nhất bán với giá 2,6 tỷ đồng. Anh T, chị G nếu mua thì trả nợ vay ngân hàng bao nhiêu số còn lại thì trừ vào số tiền nợ mà anh P, chị T1 đã thiếu của anh T, chị G.

Anh T, chị G thấy chỗ quen biết làm ăn từ trước và lại tại Tòa án thành phố H thì cũng đã lập biên bản hòa giải thành vào ngày 23-02-2023 thì anh P, chị T1 có nghĩa vụ trả nợ cho anh T, chị G số tiền là 5.069.934.000đồng và phải chịu án phí là 56.534.500đồng thấy vậy nhằm để giúp cho anh P, chị T1 có điều kiện trả nợ dần và để nhằm khỏi phải chịu tiền án phí nên anh T, chị G tự nguyện rút đơn khởi kiện và đồng ý mua phần đất nêu trên của anh P, chị T1 với giá là 2,6 tỷ đồng. Số tiền trả nợ vay gốc 02 tỷ đồng cho Ngân hàng và tiền lãi, số tiền còn lại sẽ trừ vào số nợ mà anh P, chị T1 thiếu.

Vào ngày 27-02-2023, anh T, chị G cùng với chị T1 đến Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh Đ1 - Phòng G2 để tắt toán số nợ vay của chị T1. Lúc này chị G nhờ người em ruột tên là Nguyễn Thị S1 chuyển khoản trả nợ vay cho chị T1 với nội dung là chị G chuyển tiền mua đất, trại heo ở T với tổng số tiền là 2.146.600.000đồng (chuyển nhiều đợt).

Đến ngày 28-02-2023, Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự số 20/2023/QĐST-DS và cùng ngày thì anh P, chị T1 có thỏa thuận, thống nhất ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa như sau: Tại thửa 763, diện tích là: 6.537m² và tại thửa 764, diện tích 6.618m², tất cả đều tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho anh T, chị G và được Văn phòng C quyền 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023. Tiếp sau đó cùng ngày, anh T nộp hồ sơ chuyển nhượng đến Cơ quan một cửa của UBND Huyện T, tỉnh Đồng Tháp để xác lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định và anh P, chị T1 cũng đã bàn giao diện tích đất và các tài sản trên đất cho anh T, chị G quản lý, sử dụng.

Ngày 02-03-2023, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự ban hành quyết định số: 06/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản để phong tỏa tài sản mua bán nêu trên.

Đến ngày 06-03-2023, Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ra công văn trả hồ sơ đăng ký đã nộp vào ngày 28-02-2023 cho anh T.

Ngày 22-3-2023, anh T, chị G gửi đơn khiếu nại đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự về việc yêu cầu hủy bỏ quyết định số 06/QĐ-CCTHADS ngày 02-03-2023 về việc phong tỏa tài sản của 02 thửa đất nêu trên.

Đến ngày 29-3-2023, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự ban hành Công văn trả lời số 15/TB-CCTHADS không đồng ý hủy bỏ Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS mà yêu cầu anh T khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng.

Trong quá trình thỏa thuận mua bán vợ chồng anh Huỳnh Thanh P và chị Nguyễn Thị Thanh T1 không cho vợ chồng anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Thu G biết về việc đang thi hành bản án, quyết định tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự cũng như các khoản nợ đang trả. Dẫn đến vào ngày 27-02-2023 anh T và chị G đã chuyển số tiền 2.146.600.000 đồng để trả nợ Ngân hàng cho chị T1, anh P.

Vì vậy, theo đơn khởi kiện thì anh T, chị G yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng số 421 quyển 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023, buộc anh P, chị T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa 763, diện tích là: 6.537m² và thửa 764, diện tích 6.618m²; tất cả đều tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho anh T, chị G.

Nhưng qua đo đạc thực tế vào ngày 11-5-2023 được biết tổng diện tích của 02 thửa đất 763 và 764 thiếu so với tổng diện tích được cấp giấy chứng nhận nên nay anh T, chị G yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C công chứng số 421 quyển 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023; buộc anh P, chị T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa 763 và thửa 764, tất cả đều tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho anh T, chị G theo diện tích đo đạc thực tế vào ngày 11-5-2023.

Anh T, chị G đồng ý trả thêm số tiền mà sau khi khấu trừ số tiền anh T, chị G đã trả nợ tại ngân hàng cho chị T1, anh P. Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu mà hủy hợp đồng chuyển nhượng thì anh T, chị G yêu cầu anh P,

chị **T1** trả 2.146.600.000đồng và phải trả tiền lãi từ ngày 27-02-2023 đến khi Tòa án giải quyết xong với mức lãi suất là 1,66%/tháng.

- Theo lời trình bày của ông **Phan Chánh Nghĩa** l người đại diện theo ủy quyền của anh **Phan Minh T2** - Chủ hộ kinh doanh **V**: Anh **P**, chị **T1** có đến mua thức ăn gia súc tại cửa hàng kinh doanh **V** của anh **T2** thiếu tổng số tiền là 1.252.314.000đồng nên vào tháng 12 năm 2022 anh **T2** có khởi kiện tại **Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự** yêu cầu anh **P**, chị **T1** trả số tiền nợ trên.

Tại Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự anh **P**, chị **T1** thống nhất nợ do đó Tòa án đã hòa giải thành và ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 03/2023/QĐST-DS ngày 16-01-2023 thì anh **P**, chị **T1** có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho anh **Phan Minh T2** – Chủ hộ kinh doanh Việt Nghĩa số tiền nợ mua thức ăn gia súc 1.252.314.000đồng, không yêu cầu tính lãi.

Đến ngày 06-02-2023, anh **T2** có đơn yêu cầu thi hành án gửi đến Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự để yêu cầu. Anh **P**, chị **T1** không trả nợ mà tiếp vào ngày 28-02-2023 lại chuyển nhượng QSDĐ cho anh **T**, chị **G** mà không dùng số tiền nhận được do chuyển nhượng để thanh toán trả nợ cho anh **T2** là thể hiện việc tâu tán tài sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên anh **T2** đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự ban hành Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS ngày 02-3-2023 về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với QSDĐ tại các thửa 763, diện tích là: 6.537m² và thửa 764, diện tích 6.618m²; tất cả đều tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại **ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp**. Trong thời gian này thì Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự có mời ông **N** (đại diện cho anh **T2**) và anh **T**, chị **G**, anh **P**, chị **T1** đến cơ quan để thỏa thuận thì khi này anh **T**, chị **G** đồng ý sẽ trả cho anh **T2** 500.000.000đồng và yêu cầu rút đơn ngăn chặn lại để anh thợ, chị **G** tiếp tục chuyển nhượng QSDĐ với anh **P**, chị **T1**. Nhưng ông **N** không đồng ý mà yêu cầu nếu trả thì phải trả hết nợ 1.252.314.000đồng. Anh **T**, chị **G** không đồng ý nên mới kiện đến Tòa án.

Sau đó, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự ban hành Quyết định ủy thác số 07/QĐ-CCTHADS ngày 17-3-2023 về việc ủy thác cho Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hồng để thi hành án đối với khoản nợ của anh **P**, chị **T1** cho anh **T2**.

Vào ngày 23-3-2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng ban hành Quyết định thi hành án theo yêu cầu số 428/QĐ-CCTHADS và tiếp tục ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và sản gắn liền với đất số 08/QĐ-CCTHADS ngày 17-4-2023.

Nhưng đến ngày 24-4-2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng ban hành Quyết định về việc hoãn thi hành án số 02/QĐ-CCTHADS vì căn cứ vào Thông báo thụ lý vụ án số 87/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng đang giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh **T**, chị **G** với anh **P**, chị **T1** tại thửa đất mà Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng đã ban hành quyết định cưỡng chế kê biên.

Xét thấy, việc anh **T**, chị **G** tranh chấp với anh **P**, chị **T1** tại phần diện tích đất nêu trên ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của anh **T2**. Bởi vì anh **T2** là người được đảm bảo thi hành án theo các quyết định nêu trên của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Do đó, để bảo đảm quyền lợi của anh **T2** nên anh **T2** có đơn yêu cầu độc lập, cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được **Văn Phòng C** Công chứng số: 421 quyển 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023 giữa anh **Huỳnh Thanh P**, chị **Nguyễn Thanh T1** (bên chuyển nhượng) với anh **Nguyễn Văn T**, chị **Nguyễn Thị Thu G** (bên nhận chuyển nhượng) đối với diện tích đất tại các thửa như sau: Thửa 763, diện tích là: 6.537m²; thửa 764, diện tích 6.618m², tờ bản đồ số 01 mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác địa chỉ: **ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp** là vô hiệu.

Đồng thời, ông **N** trình bày thêm là trước đây anh **P** có kê bán diện tích đất này và tài sản trên đất tổng giá trị là 9-10 tỷ đồng nhưng nay tại sao lại thỏa thuận bán cho anh **T**, chị **G** 2,6 tỷ đồng.

- Theo lời trình bày của anh **Bùi Linh T3** là người đại diện theo ủy quyền của ông **Nguyễn Thanh S**: Nguyên trước đây anh **P**, chị **T1** có hỏi vay của ông **S** tổng cộng là 2.071.000.000đồng nhưng chưa trả vì vậy vào tháng 3 năm 2023 ông **S** nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự. Anh **P**, chị **T1** thống nhất nợ do đó Tòa án đã hòa giải thành và ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 15/2023/QĐST-DS ngày 18-4-2023 thì anh **P**, chị **T1** có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho ông **Nguyễn Thanh S** số tiền vay 2.071.000.000đồng.

Sau đó, ông **S** có đơn yêu cầu thi hành án gửi đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự ban hành quyết định ủy thác cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng để thi hành án đối với khoản nợ của anh **P**, chị **T1** cho ông **S**.

Do đó, để bảo đảm quyền lợi của ông **S** nên ông **S** có đơn yêu cầu độc lập, cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Văn Phòng C Công chứng số: 421 quyền 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023 giữa anh **Huỳnh Thanh P**, chị **Nguyễn Thanh T1** (bên chuyển nhượng) với anh **Nguyễn Văn T**, chị **Nguyễn Thị Thu G** (bên nhận chuyển nhượng) đối với diện tích đất tại các thửa như sau: Thửa 763, diện tích là: 6.537m²; thửa 764, diện tích 6.618m², tờ bản đồ số 01 mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác địa chỉ: **ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp** là vô hiệu.

- Theo lời trình bày của bà **Nguyễn Kim T5**: Nguyên trước đây anh **P**, chị **T1** có hỏi vay của bà **T5** tổng cộng là 900.000.000đồng nhưng chưa trả vì vậy vào tháng 3 năm 2023 bà **T5** nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự. Anh **P**, chị **T1** thống nhất nợ do đó Tòa án đã hòa giải thành và ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 14/2023/QĐST-DS ngày 18-4-2023 thì anh **P**, chị **T1** có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho bà **Nguyễn Kim T5** số tiền vay gốc 900.000.000đồng tiền lãi 81.000.000đồng, tổng cộng 981.000.000đồng.

Sau đó, bà **T5** có đơn yêu cầu thi hành án gửi đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự ban hành quyết định ủy thác cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng để thi hành án đối với khoản nợ của anh **P**, chị **T1** cho bà **T5**.

Do đó, để bảo đảm quyền lợi của bà **T5** nên bà **T5** có đơn yêu cầu độc lập, cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Văn Phòng C Công chứng số: 421 quyền 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023 giữa anh **Huỳnh Thanh P**, chị **Nguyễn Thanh T1** (bên chuyển nhượng) với anh **Nguyễn Văn T**, chị **Nguyễn Thị Thu G** (bên nhận chuyển nhượng) đối với diện tích đất tại các thửa như sau: Thửa 763, diện tích là: 6.537m²; thửa 764, diện tích 6.618m², tờ bản đồ số 01 mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác địa chỉ: **ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp** là vô hiệu.

- Theo lời trình bày của anh **Trần Thanh T4**: Nguyên trước đây anh **P**, chị **T1** có mua thức ăn gia súc của cửa hàng anh **T4** còn thiếu tổng cộng là 88.260.000đồng nhưng chưa trả vì vậy vào tháng 4 năm 2023 anh **T4** nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự anh **P**, chị **T1** thống nhất nợ do đó Tòa án đã hòa giải thành và ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 16/2023/QĐST-DS ngày 21-4-2023 thì anh **P**, chị **T1** có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho anh **Trần Thanh T4** số tiền mua thức ăn gia súc còn thiếu 88.260.000đồng, không tính lãi.

Sau đó, anh **T4** có đơn yêu cầu thi hành án gửi đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự ban hành quyết định ủy thác cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng để thi hành án đối với khoản nợ của anh **P**, chị **T1** cho anh **T4**.

Do đó, để bảo đảm quyền lợi của anh **T4** nên anh **T4** có đơn yêu cầu độc lập, cụ thể yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được **Văn Phòng C** Công chứng số: 421 quyền 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023 giữa anh **Huỳnh Thanh P**, chị **Nguyễn Thanh T1** (bên chuyển nhượng) với anh **Nguyễn Văn T**, chị **Nguyễn Thị Thu G** (bên nhận chuyển nhượng) đối với diện tích đất tại các thửa như sau: Thửa 763, diện tích là: 6.537m²; thửa 764, diện tích 6.618m², tờ bản đồ số 01 mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác địa chỉ: **ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp** là vô hiệu.

- Theo lời trình bày của bị đơn anh **P**, chị **T1**: Qua lời trình bày của anh **T**, chị **G** thì anh **P**, chị **T1** thừa nhận, thống nhất như lời trình bày của anh **T**, chị **G**. Nay qua yêu cầu của anh **T**, chị **G** thì anh **P**, chị **T1** đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **Văn phòng C** công chứng số 421 quyền 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023 đối với các thửa 763 và thửa 764, tất cả đều tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại **ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp** cho anh **T**, chị **G** theo diện tích đo đạc thực tế vào ngày 11-5-2023.

Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại thì anh **T**, chị **G** đã chuyển khoản trả nợ vay tại ngân hàng số tiền là 2.146.600.000đồng. Vậy, số tiền thỏa thuận mua bán còn lại là 455.400.000đồng thì nay anh **P**, chị **T1** yêu cầu anh **T**, chị **G** phải trả. Còn việc anh **P**, chị **T1** nợ anh **T**, chị **G** với số tiền 5.069.934.000đồng thì đã được Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự ban hành Quyết định công nhận kết quả

hòa giải thành tại Tòa án và nay đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng thụ lý giải quyết theo sự ủy thác của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự, do đó để Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với số nợ của anh Phan Minh T2 – Chủ hộ kinh doanh Việt Nghĩa; nợ của ông Nguyễn Thanh S; nợ của anh Trần Thanh T4 và nợ của bà Nguyễn Kim T5 thì cũng như là số nợ của anh T, chị G nêu trên đều đã được Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự ban hành Quyết định công nhận hòa giải thành và nay đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng thụ lý giải quyết theo sự ủy thác của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự, do đó để Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng giải quyết theo quy định pháp luật.

- Theo văn bản ý kiến đề ngày 21-6-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng có trong hồ sơ vụ án: Do Chi cục nhận được các quyết định ủy thác của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự về việc ủy thác cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng để thi hành án đối với khoản nợ của anh P, chị T1 cho anh Phan Minh T2 – Chủ hộ kinh doanh V.

Vì vậy, Chấp hành viên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng đã ban hành quyết định kê biên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 763, diện tích là: 6.537m²; thửa 764, diện tích 6.618m², tờ bản đồ số 01 mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp để đảm bảo thi hành án nhưng chưa thực hiện việc kê biên thì ngày 19-4-2023 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng nhận được thông báo thụ lý vụ án số 87/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng đang giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh T, chị G với anh P, chị T1 tại thửa đất 763 và 764 liên quan đến tài sản đang kê biên nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng ban hành quyết định hoãn thi hành án chờ kết quả giải quyết tranh chấp của Tòa án.

Trong thời gian này thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng tiếp tục nhận được các quyết định ủy thác của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự về việc ủy thác cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng để thi hành án đối với khoản nợ của anh P, chị T1 cho anh Nguyễn Thanh S; cho chị

Nguyễn Kim T5; cho anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G và cho anh Trần Thanh T4.

Trong trường hợp Tòa án tuyên xử hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh T, chị G với anh P, chị T1. Công nhận tài sản thuộc về anh P, chị T1 thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng tiến hành thủ tục kê biên, phát mãi tài sản của anh P, chị T1 để đảm bảo thi hành án.

Trong trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh T, chị G với anh P, chị T1 thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng sẽ thu hồi quyết định kê biên và ra quyết định chưa có điều kiện thi hành và xin được vắng mặt tất cả phiên họp và phiên tòa xét xử sơ thẩm, phúc thẩm.

- *Theo văn bản ý kiến đề ngày 27-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự có trong hồ sơ vụ án:* Căn cứ vào Thông báo số 14/TB-TA ngày 17-7-2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng về việc đưa Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, tranh chấp dân sự về liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*” giữa anh T, chị G với anh P, chị T1 thì nay Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự không có ý kiến, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật và xin được vắng mặt tất cả phiên họp và phiên tòa xét xử sơ thẩm, phúc thẩm.

- *Theo lời trình bày của anh Bùi Đức G1 có trong hồ sơ vụ án:* Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 28 tháng 02 năm 2023 giữa anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thanh T1 (bên chuyển nhượng) với anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G (bên nhận chuyển nhượng) đối với diện tích đất tại các thửa như sau: Thửa 763, diện tích là: 6.537m²; thửa 764, diện tích 6.618m², tờ bản đồ số 01 mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và công chứng viên tiến hành xác minh nhận thấy đây là sự tự nguyện thỏa thuận giao dịch, không ai ép buộc, hai bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, mục đích nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội và các giấy tờ tùy thân đầy đủ chính xác nên công chứng đúng theo quy định về Luật công chứng. Do bận công việc nên anh G xin được vắng mặt tất cả phiên họp và phiên tòa xét xử sơ thẩm, phúc thẩm.

- Theo lời trình bày của anh **T**, chị **G** với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Căn cứ vào Thông báo số 14/TB-TA ngày 17-7-2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng về việc đưa anh **T**, chị **G** vào tham gia tố tụng thêm với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì nay với tư cách này anh **T**, chị **G** không yêu cầu gì đối với diện tích đất và tài sản trên đất thuộc thửa 763, diện tích là: 6.537m²; thửa 764, diện tích 6.618m², tờ bản đồ số 01 mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác địa chỉ: **ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.**

Như đã trình bày trên thì trong thời gian anh **T**, chị **G** nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đề ngày 28 tháng 02 năm 2023 giữa anh **Huỳnh Thanh P**, chị **Nguyễn Thanh T1** (bên chuyển nhượng) với anh **Nguyễn Văn T**, chị **Nguyễn Thị Thu G** (bên nhận chuyển nhượng) đối với diện tích đất và tài sản trên đất thuộc thửa 763, diện tích là: 6.537m²; thửa 764, diện tích 6.618m², tờ bản đồ số 01 mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác địa chỉ: **ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp** thì anh **T**, chị **G** nộp đơn khởi kiện lại tại Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự để yêu cầu anh **P**, chị **T1** có nghĩa vụ trả số tiền thuê đất và tiền mua giống heo con với tổng cộng số tiền là 5.069.934.000đồng thì được hòa giải viên hòa giải thành và Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự ban hành quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 06/2023/QĐCNHGT-DS ngày 07-4-2023 buộc anh **P**, chị **T1** có nghĩa vụ liên đới trả cho anh **T**, chị **G** tổng cộng số tiền là 5.069.934.000đồng.

Anh **T**, chị **G** cũng có đơn yêu cầu thi hành án gửi đến Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự ban hành quyết định ủy thác cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng để thi hành án đối với khoản nợ của anh **P**, chị **T1** cho anh **T**, chị **G** thì nay anh **T**, chị **G** yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng giải quyết theo quy định pháp luật.

* Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản, thẩm định giá thì nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với giá trị đất đang tranh chấp, giá trị tài sản trên đất, cây trồng trên đất tại các thửa 763 và thửa 764, tất cả đều tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất

nông nghiệp khác, tọa lạc tại **ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp** (Theo sơ đồ đo đạc ngày 11-5-2023) thì nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **T4** thống nhất theo kết luận của Hội đồng định giá. Còn ông **Phan Chánh Nghĩa 1** người đại diện cho anh **Phan Minh T2** – Chủ hộ kinh doanh **V**, ông **S**, bà **T5** không thống nhất theo kết luận của Hội đồng định giá.

- Ý kiến đại diện Viện kiểm sát:

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng phát biểu việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng dân sự là đúng quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các Điều 122, 123, 124 và 503 Bộ luật dân sự; khoản 7 Điều 96 Luật đất đai. Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **Văn phòng C** công chứng số 421 quyền 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023 tại các thửa 763, thửa 764, tổng diện tích đo đạc thực tế 12.973,9m², tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, địa chỉ: **Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp** vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu của anh **T**, chị **G**. Buộc anh **P**, chị **T1** trả 2.146.600đồng và tiền lãi theo lãi suất 1,66%/tháng kể từ ngày 27-02-2023 cho anh **T**, chị **G**.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh **P**, chị **T1** về việc yêu cầu anh **T**, chị **G** trả số tiền 455.400.000đồng.

Tuyên bố Văn bản công chứng số 421 quyền 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023 của **Văn phòng C** vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh **T2** - Chủ hộ kinh doanh **V**, ông **S**, anh **T4** và bà **T5** về việc yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **Văn phòng C** công chứng số 421 quyền 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023 vô hiệu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ 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 tố tụng:

Về thẩm quyền: Đối tượng tranh chấp giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất tọa lạc tại **ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp** nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được **Văn phòng C** công chứng số 421 quyền 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023 và yêu cầu bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa 763 và thửa 764, tất cả đều tờ bản đồ số 1, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại **ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp** cho nguyên đơn còn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Anh **T2** – Chủ hộ kinh doanh **V**, ông **S**, bà **T5** và anh **T4** yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là vô hiệu nên Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng thụ lý vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, tranh chấp dân sự về liên quan đến tài sản bị cưỡng chế để thi hành án và tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu theo quy định tại khoản 3, 11 và 12 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn (Anh **T**, chị **G**) yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được **Văn phòng C** công chứng số 421 quyền 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023 và yêu cầu bị đơn (Anh **P**, chị **T1**) chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa 763, và thửa 764, tất cả đều tờ bản đồ số 1, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại **ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp** cho nguyên đơn. Còn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Anh **T2** – Chủ hộ kinh doanh **V**, ông **S**, bà **T5** và anh **T4** yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mà nguyên đơn yêu cầu là vô hiệu. Vậy, vấn đề đặt ra là xem xét bị đơn chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất có nhằm phải tâu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ hay không? Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh **T**, chị **G** với anh **P**, chị **T1** tại các thửa 763, 764 được công chứng và xác lập thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai; Tổng giá trị tài sản mua bán là 2.600.000.000đồng, bên mua (Anh **T**, chị **G**) đã giao hơn 2/3 tiền (đã chuyển khoản trả nợ ngân hàng 2.146.600đồng), bên bán (Anh **P**, chị **T1**) cũng đã giao đất xong. Anh **T**, chị **G** là

người mua ngay tình hợp pháp, không có căn cứ để kết luận anh T, chị G thông đồng với anh P, chị T1 tâu tán tài sản. Việc này thể hiện là trước khi anh P, chị T1 chuyển nhượng QSDĐ cho anh T, chị G thì các diện tích đất và tài sản trên đất thuộc thửa 763 và 764 đã được anh P, chị T1 thế chấp tại Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh Đ1 – P1 để vay tiền nên việc các bên thống nhất là anh T, chị G trả tiền chuyển nhượng QSDĐ cho anh P, chị T1 để anh P, chị T1 trả tiền vay ngân hàng nhằm giải chấp lấy các tài sản để các bên xác lập thủ tục chuyển nhượng QSDĐ và đều được ngân hàng đồng ý, thống nhất là hoàn toàn phù hợp pháp luật.

Mặt khác, xét thời điểm phía anh P, chị T1 thế chấp các thửa đất là trước thời điểm giữa anh P, chị T1 chót nợ với anh T2 – Chủ hộ kinh doanh V, ông S, bà T5 và anh T4 và đó là khoản nợ vay có bảo đảm (Hợp đồng vay với Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh Đ1 – P1 xác lập ngày 28-12-2021 còn chót nợ với anh T2 – Chủ hộ kinh doanh Việt Nghĩa là căn cứ quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự vào ngày 16-01-2023; chót nợ với ông S, bà T5 là căn cứ quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự vào ngày 18-4-2023; chót nợ với anh T4 là căn cứ quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự vào ngày 21-4-2023). Vì vậy, việc anh P, chị T1 chuyển nhượng diện tích các thửa này là nhằm mục đích trả nợ vay có bảo đảm cho ngân hàng có trước chót nợ với anh T2 – Chủ hộ kinh doanh V, ông S, bà T5 và anh T4 thì không phải là hành vi tâu tán tài sản nhằm trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

[2.2] Việc ông N, ông S, bà T5 và anh T4 cho là giá trị QSDĐ và giá trị tài sản trên đất thuộc thửa 763 và 764 tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp mà anh P, chị T1 thỏa thuận bán cho anh T, chị G có tổng giá trị 2.600.000.000đồng là không phù hợp so với giá trị tài sản trên thị trường là từ 4 – 4,5 tỷ đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ vào hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 38767/21MN/HĐBĐ ngày 28-12-2021 giữa Ngân hàng TMCP phát triển thành phố H – Chi nhánh Đ1 - PGD H (bên nhận thế chấp) với anh P, chị T1 (bên thế chấp) thì thẩm định giá trị tài sản thế chấp là 3.650.000.000đồng trong đó tài sản thế chấp lúc này là bao gồm ngoài tổng diện tích đất 13.155m² và tài sản trên đất thuộc các thửa 763 và 764 tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp thì còn diện tích 15.500m²

thuộc thửa 56 tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Đồng thời, theo kết luận của Hội đồng định giá vào ngày 15-12-2023 và biên bản thỏa thuận giá của các đương sự ngày 03-11-2023 thì giá trị tài sản tranh chấp có tổng giá trị là 2.954.146.109 đồng nên việc ông N, ông S, bà T5 và anh T4 cho là giá trị tài sản từ 4 – 4,5 tỷ đồng là không có căn cứ.

Như vậy, cho thấy việc anh P, chị T1 thỏa thuận bán cho anh T, chị G với giá là 2.600.000.000 đồng là phù hợp.

[2.3] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên tòa sơ thẩm ông N, ông S, bà T5 khai nhận là trước khi anh P, chị T1 thỏa thuận bán phần diện tích đất và tài sản trên đất nêu trên cho anh T, chị G thì có kêu ông N, ông S, bà T5 để mua. Khi đó ông N khai là do kêu giá 8 – 9 tỷ đồng quá cao nên ông N không mua; còn ông S khai mua đất trang trại heo không đúng chuyên ngành nên không mua; bà T5 khai là khi đó có hỏi chị T1 bán giá bao nhiêu?. Điều đó cho thấy việc anh P, chị T1 không có dành sự ưu tiên mua cho anh T, chị G nhằm dẫn đến trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho ông N, ông S, bà T5.

[2.4] Xét khoản nợ 5.069.934.000 đồng của anh P, chị T1 đối với anh T, chị G đã được Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự ban hành quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 06/2023/QĐCNHGT-DS ngày 07-4-2023 cho thấy việc nợ này là có thật, bởi: Theo các hợp đồng thuê trang trại nuôi heo giữa anh T, chị G với anh P, chị T1 ký kết từ năm 2019 đều được công chứng, chứng thực và số tiền nợ mua heo con đều được các bên lập danh sách theo dõi và cũng như các biên bản làm việc, cam kết nợ được các bên ký kết rõ ràng. Từ đó cho thấy không có việc anh T, chị G với anh P, chị T1 xác lập nợ giả tạo nhằm ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên để khấu trừ nợ.

Như vậy, từ những phân tích nêu trên căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự quy định:

“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;

2. *Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.*

Do đó, việc anh **T**, chị **G** yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Văn phòng Công chứng số 421 quyền 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023; buộc anh **P**, chị **T1** chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa 763 và thửa 764, tất cả điều tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho anh **T**, chị **G** theo diện tích đo đạc thực tế vào ngày 11-5-2023 là có cơ sở nên Hội đồng xét chấp nhận.

[2.3] Ngày 02-03-2023, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự ban hành Quyết định số: 06/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản; Ngày 17-4-2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng ban hành Quyết định số 08/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do anh **P**, chị **T1** chuyển nhượng cho anh **T**, chị **G** để thi hành án cho anh **T2** – Chủ hộ kinh doanh Việt Nghĩa là không có căn cứ, không thể kê biên tài sản của anh **T**, chị **G** để thi hành án cho phần trách nhiệm của anh **P**, chị **T1**. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh **T2** – Chủ hộ kinh doanh **V**, ông **S**, bà **T5** và anh **T4**.

[3] Xét yêu cầu phản tố của anh **P**, chị **T1** về việc yêu cầu anh **T**, chị **G** trả số tiền 455.400.000 đồng (Tiền chuyển nhượng QSDĐ). Anh **T**, chị **G** thống nhất theo yêu cầu của anh **P**, chị **T1** nên Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện của anh **T**, chị **G**.

[4] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Căn cứ Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự. Do yêu cầu của anh **T**, chị **G** được Tòa án chấp nhận nên anh **P**, chị **T1** phải chịu toàn bộ chi phí.

Buộc anh **P**, chị **T1** có nghĩa vụ trả lại cho anh **T**, chị **G** 6.059.000 đồng (lấy tròn), vì anh **T**, chị **G** đã tạm ứng thanh toán xong.

[5] Về chi phí định giá tài sản, thẩm định giá: Căn cứ Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự do yêu cầu của anh **T2** – Chủ hộ kinh doanh **V** (đại diện là ông **N**) và

bà T5 không được Tòa án chấp nhận nên anh T2 – Chủ hộ kinh doanh V (đại diện là ông N) và bà T5 phải chịu toàn bộ chi phí, đã thanh toán xong.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết 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:

Buộc anh P, chị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do chấp nhận yêu cầu của anh T, chị G.

Buộc anh T, chị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do chấp nhận yêu cầu phản tố của anh P, chị T1.

Buộc anh T2 – Chủ hộ kinh doanh V, ông S, bà T5 và anh T4 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu độc lập không được chấp nhận.

[6] Hội đồng xét xử xét lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát:

Như đã nhận định nêu trên nên xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5; khoản 3, 11, 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 và các điều 91, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 244, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 3, 129, 357, 468 và 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; các điều 26, 100, 166, 167 và 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 75 Luật thi hành án dân sự; Điều 26 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G với anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thị Thanh T1 được Văn phòng C quyền 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023.

Anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G được quyền sử dụng đất tại các thửa 763 và thửa 764, tất cả đều tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do chị Nguyễn Thị Thanh T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 763 và thửa 764, tất cả đều tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G.

Anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 12.973,9m² thuộc các thửa 763 và thửa 764, tất cả đều tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo bản đồ 299 (còn bản đồ chính quy là thuộc thửa 348, tờ bản đồ số 02) theo quy định pháp luật, có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp kênh thủy lợi có chiều dài 51,28 mét từ mốc M2 đến mốc M3.

- Hướng Tây giáp đường đá có chiều dài 56,57 mét từ mốc M1 đến mốc M4.

- Hướng Nam giáp đất ông Phan Văn T6, ông Võ L có chiều dài 283,86 mét từ mốc M4 đến mốc M3.

- Hướng Bắc giáp đất ông S2 có chiều dài 241,87 mét từ mốc M1 đến mốc M2.

(Có sơ đồ đo đạc và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ kèm theo).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thị Thanh T1.

Buộc anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G có trách nhiệm liên đới trả 455.400.000đồng (Bốn trăm năm mươi lăm triệu bốn trăm nghìn đồng) cho anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thị Thanh T1.

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, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận các yêu cầu độc lập gồm: Yêu cầu độc lập của anh Phan Minh T2 – Chủ hộ kinh doanh V; yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thanh S; yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Kim T5 và yêu cầu độc lập của anh Trần Thanh T4 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được Văn Phòng Công chứng số: 421 quyền 01/2023 TP/CC/HĐGD ngày 28-02-2023 giữa anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thanh T1 (bên chuyển nhượng) với anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G (bên nhận chuyển nhượng) đối với diện tích đất tại các thửa 763, diện tích là: 6.537m²; thửa 764, diện tích 6.618m², tờ bản đồ số 01 mục đích sử dụng: Đất nông nghiệp khác địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thanh T1 có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G 6.059.000 đồng (lấy tròn).

5. Về chi phí định giá tài sản, thẩm định giá: Anh T2 – Chủ hộ kinh doanh V (đại diện là ông N) và bà Nguyễn Kim T5 phải chịu, đã thanh toán xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thanh T1 phải liên đới nộp 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 11.108.000đồng theo biên lai số 0002734 ngày 16-8-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Vậy, anh Huỳnh Thanh P, chị Nguyễn Thanh T1 được hoàn trả lại 10.808.000đồng (Mười triệu tám trăm lẻ tám nghìn đồng).

- Buộc anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G phải liên đới nộp 22.216.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0011213 ngày 14-4-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Vậy, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thu G còn phải liên đới nộp 21.916.000đồng (Hai mươi một triệu chín trăm mười sáu nghìn đồng).

- Buộc anh Phan Minh T2 – Chủ hộ kinh doanh Việt Nghĩa phải nộp 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0002665 ngày 19-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Vậy, anh Phan Minh T2 – Chủ hộ kinh doanh V đã nộp đủ.

- Buộc ông Nguyễn Thanh S phải nộp 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0002667 ngày 19-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Vậy, ông Nguyễn Thanh S đã nộp đủ.

- Buộc bà Nguyễn Kim T5 phải nộp 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0002668 ngày 19-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng (Do ông Nguyễn Thanh S nộp thay). Vậy, bà Nguyễn Kim T5 đã nộp đủ.

- Buộc anh Trần Thanh T4 phải nộp 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đồng theo biên lai số 0002666 ngày 19-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Vậy, anh Trần Thanh T4 đã nộp đủ.

7. Về quyền kháng cáo, kháng nghị.

- Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (Ngày 11-01-2024). Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản án theo quy định pháp luật.

- Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

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 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 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 tỉnh Đồng Tháp;
- VKSND huyện Tân Hồng;
- Chi cục THADS huyện Tân Hồng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Văn Cư