

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂN CHÂU
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 187/2024/DS-ST

Ngày: 23-8-2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và
yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do
giả tạo.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN CHÂU, TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Thanh Quốc.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Bùi Đắc Nghĩa;

Ông Lê Xuân Cúc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Quốc Việt – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 115/2024/TLST-DS, ngày 08 tháng 3 năm 2024 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do giả tạo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 234/2024/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Lê Văn H, sinh năm 1995, nơi cư trú: Tổ A, ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của anh H: Chị Võ Thu L, sinh năm 1976; nơi cư trú: Số A, ấp K, xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ký ngày 27-10-2023 và ngày 19-7-2024) có mặt.

- Bị đơn: Chị Phan Thị Mỹ P, sinh năm 1981 và anh Đặng Thanh T, sinh năm 1979; nơi cư trú: Tổ A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (chị P có mặt, anh T có đơn xin vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn M, sinh năm 1969 và bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1968; nơi cư trú: Tổ E, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (có mặt);

2. Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1975 và chị Đặng Thị Kim H2, sinh năm 1978; nơi cư trú: Tổ D, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (có mặt).

- **Người làm chứng:** Anh Nguyễn Hà Tuấn K, sinh năm 2002; nơi cư trú: Số C, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 06 tháng 10 năm 2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 08-3-2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cùng người đại diện hợp pháp chị Võ Thu L trình bày:

Anh Lê Văn H khởi kiện yêu cầu chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T tiếp tục thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các diện tích đất như các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 06-9-2023 và ngày 07-9-2023. Tuy nhiên, nay anh H thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu chị P, anh T trả lại tiền đã đặt cọc 1.000.000.000 đồng. Trong số tiền đặt cọc thì có 900.000.000 đồng anh H chuyển khoản trả nợ Ngân hàng thay cho anh T, chị P để anh T, chị P xóa thế chấp ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh H nhưng sau khi anh H trả tiền cho Ngân hàng xong thì chị P, anh T không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận mà cố tình né tránh.

Nay anh H yêu cầu chị P, anh T trả lại cho anh H số tiền 1.000.000.000 đồng đã đặt cọc, không yêu cầu phạt cọc và do anh H trả tiền Ngân hàng thay cho anh T, chị P nên đề nghị Tòa án cho anh H ưu tiên thanh toán số tiền 900.000.000 đồng để anh H thu hồi lại số tiền đã trả nợ thay anh T, chị P. Đối với hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký kết đến nay đã hết hạn theo thỏa thuận nên đề nghị hủy bỏ.

Ngoài ra, hiện nay chị P, anh T không còn tài sản nào khác để thi hành số tiền trên cho anh H nên anh H yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 368,7 m², thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 16, giữa chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T với ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị L1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 854,5 m², thuộc thửa đất số 240, tờ bản đồ số 16, giữa chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T với chị Đặng Thị Kim H2, anh Nguyễn Văn H1 là vô hiệu do giả tạo.

Bị đơn chị Phan Thị Mỹ P1 có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn như sau:

Chị không quen biết anh biết anh Lê Văn H, vợ chồng chị quen biết anh Nguyễn Hà Tuấn K, sinh năm 2002, nơi cư trú: Khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Do vợ chồng chị có vay vốn Ngân hàng Q (V), tại thành phố T và có thế chấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến hạn trả nợ nhưng vợ chồng chị không có tiền trả nên có vay tiền của anh Nguyễn Hà Tuấn K số tiền 900.000.000

đồng để trả nợ Ngân hàng. Khi vay tiền anh K nói sẽ chuyển vào tài khoản của chị đăng ký tại Ngân hàng, nhưng chị không biết ai là người chuyển tiền, sau khi chuyển tiền vào tài khoản của chị tại Ngân hàng để tất toán nợ thì Ngân hàng trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị và anh K đưa cho vợ chồng chị ký nhiều giấy tờ nhưng không có ghi nội dung. Sau khi nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng, vợ chồng chị làm thủ tục chuyển nhượng cho Phan Trung H3 là cháu của chị đứng tên dùm, mục đích để vay Ngân hàng lại, vì vợ chồng chị bị nợ xấu không vay lại được và cháu H3 ủy quyền lại cho anh K trực tiếp làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau khi cháu H3 ủy quyền cho anh K thì mới phát hiện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu có quyết định ngăn chặn nên không làm thủ tục chuyển quyền được. Do đó, anh Lê Văn H cùng anh K đến nhà chị yêu cầu chị ký lại giấy vay tiền với lý do không đủ chứng cứ để nói chuyện với người khởi kiện chị trước đó mà Cơ quan thi hành án đang giải quyết. Tại nhà chị, anh H và anh K có giao lại giấy vợ chồng chị ký trước tại Ngân hàng nên chị mới phát hiện khi ký không có ghi nội dung và tên tiêu đề là giấy nhận tiền cọc mua bán đất, chị chụp hình lại, đồng thời không ký giấy vay tiền lại cho anh H và anh K.

Nay anh Lê Văn H khởi kiện yêu cầu vợ chồng chị trả số tiền đặt cọc mua bán đất 1.000.000.000 đồng là không đúng, vì vợ chồng chị giao dịch vay tiền từ anh K, không biết anh H nên đồng ý trả cho anh K số tiền 900.000.000 đồng. Nếu anh K thừa nhận nguồn tiền chuyển vào Ngân hàng là do anh H chuyển thì đồng ý trả cho anh H. Ngoài ra, vợ chồng chị không có bán đất cho anh H và trong đơn khởi kiện anh H cũng ghi sai thửa đất mà chị thế chấp cho Ngân hàng. Hiện nay các thửa đất của vợ chồng chị đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu bán trả nợ cho người khác nên không ưu tiên được.

Đối với yêu cầu của anh H yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị với ông M, bà L1 và anh H1, chị H2 là vô hiệu thì chị không đồng ý, vì các diện tích đất trên do Chấp hành viên Tống Kim T1 mời các bên đến giải quyết thỏa thuận việc bán các diện tích đất của vợ chồng chị trả nợ cho chị Đ, anh H1, chị H2 chứ chị không tự bán.

Bị đơn anh Đặng Thanh T có ý kiến: Anh là chồng của chị P, thống nhất với lời trình bày của chị P, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị L1 có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn như sau:

Vợ chồng ông chỉ quen biết với chị P, anh T liên quan xui gia chứ không họ hàng gì. Qua nội dung về việc anh Lê Văn H khởi kiện thì ông, bà có ý kiến như sau:

Con dâu ông, bà tên Phạm Thị Trúc Đ1, do chị P, anh T có nợ tiền hụi chị Trúc Đ1 tổng số tiền 968.000.000 đồng và được Tòa án công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 69/2023/QĐCNHGT-DS, ngày 15-9-2023, theo quyết định trên

thì chị P, anh T có nghĩa vụ trả cho chị Đ1 số tiền 968.000.000 đồng. Sau khi quyết định có hiệu lực pháp luật, chị Đ1 có đơn yêu cầu thi hành án và Cơ quan Thi hành án thụ lý, sau khi thụ lý đơn yêu cầu của chị Đ1 thì phát hiện chị P, anh T chuyển nhượng tài sản là các quyền sử dụng đất cho cháu ruột tên Phan Trung H3 nên đã ban hành quyết định chấm dứt việc đăng ký chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng các tài sản gồm: Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 232, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.965,5 m²; Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 16, diện tích 368,7 m² và Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 240, tờ bản đồ số 16, diện tích 854,5 m², nhằm mục đích để thi hành khoản nợ cho chị Đ1.

Sau khi Cơ quan Thi hành án ra quyết định ngăn chặn thì có mời chị Đ1 là người được thi hành án và chị P, anh T là người phải thi hành án đến thỏa thuận thương lượng thì chị P, anh T đồng ý trả số tiền trên cho chị Đ1 nhưng do chị P, anh T không có tiền trả nên đồng ý chuyển nhượng diện tích đất 1.965,5 m², thuộc thửa số 232, tờ bản đồ số 16 và diện tích đất 368,7 m², thuộc thửa số 235, tờ bản đồ số 16, với giá 1.018.000.000 đồng và vợ chồng ông, bà đồng ý nhận chuyển nhượng 02 diện tích đất trên, đồng thời có nghĩa vụ trả thêm cho chị P, anh T số tiền 50.000.000 đồng (có làm giấy nhận tiền). Do đó, hai bên mới tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, được Văn phòng Công chức, giá chuyển nhượng ghi tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng của thửa đất số 235, tờ bản đồ số 16 là 200.000.000 đồng thấp hơn so với việc thỏa thuận tại Thi hành án nhằm giảm thuế.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông, bà được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà cũng đã giao tiền đủ cho chị Đ1. Tại thời điểm điểm ông, bà thỏa thuận giá chuyển nhượng diện tích đất trên cao hơn giá đất chuyển nhượng theo thị trường, vì cần trừ nợ nên ông bà buộc phải nhận đất.

Do đó, việc chuyển nhượng diện tích đất giữa ông, bà với chị P, anh T là phù hợp, đúng quy định của pháp luật, chị P, anh T không phải tẩu tán tài sản như anh H3 trình bày nên ông, bà không đồng ý yêu cầu của anh H3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị Kim H2 và anh Nguyễn Văn H1 có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn như sau:

Anh Nguyễn Văn H1 với chị Đặng Thị Kim H2 là vợ chồng, chị H2 là chị ruột của anh T còn chị P là em dâu. Qua nội dung việc anh Lê Văn H khởi kiện thì anh chị có ý kiến như sau:

Vợ chồng chị P, anh T có vay của anh, chị số tiền 1.750.000.000 đồng. Nguồn gốc số tiền anh, chị cho chị P, anh T vay là tiền tích góp của vợ chồng, trong đó có số tiền 600.000.000 đồng vay trước đó và số tiền 1.150.000.000 đồng anh, chị trả nợ Ngân hàng thay cho chị P, anh T nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 854,5 m², thuộc thửa đất số 240, tờ bản đồ số 16, từ Ngân hàng ra để chị P, anh T chuyển nhượng cho anh, chị. Sau khi trả tiền cho Ngân hàng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hết hạn sử dụng phải gia hạn nhưng bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu ban hành quyết định chấm dứt việc đăng ký

chuyên quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản là Quyền sử dụng đất diện tích 854,5 m², thuộc thửa đất số 240, tờ bản đồ số 16, vì có đơn yêu cầu thi hành của chị Đ1 nên anh chị mới khởi kiện anh T, chị P yêu cầu trả số tiền 1.750.000.000 đồng và được Tòa án công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 89/2023/QĐCNHGT-DS, ngày 27-10-2023, theo quyết định thì chị P, anh T có nghĩa vụ trả lại cho anh chị số tiền trên.

Sau khi quyết định có hiệu lực pháp luật anh, chị có đơn yêu cầu thi hành án được Chấp hành viên mời anh, chị và chị P, anh T là người phải thi hành án đến thỏa thuận thương lượng thì chị P, anh T đồng ý giao diện tích 854,5 m², thuộc thửa số 240, tờ bản đồ số 16 cho anh chị để trừ số tiền nợ 1.150.000.000 đồng, số tiền còn lại chị P, anh T nói miệng sẽ trả dần (hai bên chỉ thỏa thuận tại Chi cục Thi hành án chứ không có lập biên bản), qua sự giải thích của Chấp hành viên nên anh, chị đồng ý nhận diện tích đất trên để trừ nợ. Do đó hai bên mới tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên được Phòng C1, tỉnh Tây Ninh công chứng nhưng giá ghi tại hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng, thấp hơn so với việc thỏa thuận tại Chi cục Thi hành án.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì chị P, anh T đã giao đất cho anh chị và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm anh, chị thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất trên cao hơn giá đất chuyển nhượng theo giá thị trường (khoảng 65.000.000 đồng/01 m ngang X 16,4 m), vì cần trừ nợ nên anh chị buộc phải nhận đất.

Do đó, việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên giữa anh, chị với chị P, anh T là phù hợp, đúng quy định của pháp luật, chị P, anh T không phải tẩu tán tài sản như anh H trình bày nên anh, chị không đồng ý yêu cầu của anh H.

Người làm chứng anh Nguyễn Hà Tuấn K trình bày: Anh với anh Lê Văn H quen biết trong công việc làm ăn mua bán đất; anh chỉ quen chị P qua giới thiệu của những người môi giới mua bán đất.

Vào ngày tháng năm nào không nhớ, anh có giới thiệu cho anh Lê Văn H giao dịch mua đất của chị Phan Thị Mỹ P. Khi anh giới thiệu thì giấy chứng nhận quyền sử dụng các diện tích đất của vợ chồng chị P đang thế chấp tại Ngân hàng để vay vốn nên anh H giao cho chị P số tiền 900.000.000 đồng, bằng hình thức chuyển vào tài khoản của chị P đăng ký tại Ngân hàng V, địa chỉ tại đường C, thành phố T, khi anh H chuyển khoản thì anh có chứng kiến. Sau khi anh H chuyển khoản cho chị P số tiền nêu trên thì anh không có tham gia chứng kiến hai bên ký hợp đồng đặt cọc mua đất giữa chị P với anh H, anh cũng không có giao cho vợ chồng chị P ký các giấy tờ gì cả.

Anh không có cho vợ chồng chị P vay số tiền nào cả nên chị P trình bày có giao dịch vay tiền anh để trả nợ Ngân hàng là không đúng, số tiền chị P trả nợ Ngân hàng là do anh H trực tiếp chuyển vào tài khoản của chị P 900.000.000 đồng. Ngoài ra, anh còn nghe anh H nói có đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, trước thời điểm chuyển tiền cho chị P.

Ngoài nội dung trên anh không còn biết nội dung hoặc thông tin gì khác liên quan đến giao dịch giữa anh H với chị P.

Tại phiên tòa, chị Võ Thu L là người đại diện ủy quyền của anh H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không có ý kiến tranh luận; ông M, bà L, anh H1, chị H2 không đồng ý yêu cầu của anh H, không tranh luận.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đã tuân thủ theo trình tự thủ tục, thực hiện đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện các thủ tục đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và phần tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy yêu cầu của anh Lê Văn H là có căn cứ chấp nhận một phần. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 122, 124, 328, 501, 502 của Bộ luật Dân sự; các Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, xử theo hướng:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn H đối với chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T có nghĩa vụ trả cho anh Lê Văn H số tiền 1.000.000.000 đồng, ghi nhận anh H không yêu cầu phạt cọc.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của anh Lê Văn H về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6021, quyền số 31/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 28-11-2023 giữa chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T và ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị L1 đối với diện tích 368,7 m², thuộc thửa đất 235, tờ bản đồ 16 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8620, quyền số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 04-12-2023 giữa chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T và chị Đặng Thị Kim H2, anh Nguyễn Văn H1 đối với diện tích 854,5 m², thuộc thửa đất 240, tờ bản đồ 16 là vô hiệu do giả tạo.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Anh Đặng Thanh T là bị đơn trong vụ án vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt anh T.

[2] Về nội dung tranh chấp: Anh Lê Văn H yêu cầu chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc và đề nghị Tòa án cho anh H ưu tiên thanh toán số tiền 900.000.000 đồng. Đối với hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký kết đến nay đã hết hạn theo thỏa thuận nên đề nghị hủy bỏ và do hiện nay chị P, anh T đã chuyển nhượng các diện tích đất đặt cọc cho người khác, không còn tài sản để thi hành số tiền trên cho anh H nên anh H yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 368,7 m², thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 16 giữa chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T với ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị L1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 854,5 m², thuộc thửa đất số 240, tờ bản đồ số 16 giữa chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T với chị Đặng Thị Kim H2, anh Nguyễn Văn H1 là vô hiệu do giả tạo.

Chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T thừa nhận có vay của anh H số tiền 900.000.000 đồng để đáo hạn Ngân hàng, không phải là tiền đặt cọc chuyển nhượng đất nên đồng ý trả cho anh H số tiền 900.000.000 đồng. Đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị P, anh T với ông M, bà L1 và anh H1, chị H2 là vô hiệu thì anh chị không đồng ý, vì các diện tích đất trên do Chấp hành viên mời các bên đến giải quyết thỏa thuận việc bán các diện tích đất của vợ chồng chị trả nợ cho chị Đ1, anh H1, chị H2 chứ anh chị tẩu tán tài sản.

Ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị L1 và chị Đặng Thị Kim H2, anh Nguyễn Văn H1 không đồng ý yêu cầu của anh H về tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T với ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị L1 và chị Đặng Thị Kim H2, anh Nguyễn Văn H1 là vô hiệu do giả tạo. Vì việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là phù hợp, đúng quy định của pháp luật, chị P, anh T không phải tẩu tán tài sản như anh H trình bày.

[3] Xét thấy, anh Lê Văn H cho rằng đã đặt cọc mua các diện tích đất của chị P, anh T số tiền 1.000.000.000 đồng được thể hiện tại các chứng cứ gồm “02 Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất, có ghi nội dung thỏa thuận đặt cọc mua bán đất số tiền 1.000.000.000 đồng”; chị P, anh T thừa nhận có nhận số tiền 900.000.000 đồng của anh H để đáo hạn Ngân hàng không phải đặt cọc chuyển nhượng đất và cung cấp chứng cứ cho lời trình bày của mình gồm “02 Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất, không có ghi nội dung và bên dưới có chữ ký của anh Lê Văn H và đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa chị P với anh K”. Các chứng cứ trên đã được Tòa án mở phiên họp công khai cũng như thông báo cho các đương sự biết và không có đương sự nào có ý kiến về tính hợp pháp của chứng cứ nên căn cứ các Điều 91, 92, 93 của Bộ luật Tố tụng dân sự xác định đây là nguồn chứng cứ hợp pháp dùng để xem xét giải quyết vụ án.

[3.1] Xét các chứng cứ do các bên cung cấp thì có căn cứ xác định giữa anh Lê Văn H với chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thành T2 có giao dịch cho vay tiền với nhau không phải đặt cọc mua bán đất như anh H trình bày. Bởi lẽ, anh H cùng

anh K cho rằng, sau khi chị P, anh T2 trả nợ Ngân hàng nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thỏa thuận chuyển nhượng cho là không phù hợp với các chứng cứ do các bên cung cấp, thể hiện tại chứng cứ “*Hình chụp 02 Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất, không có ghi nội dung và bên dưới có chữ ký của anh Lê Văn H*” do chị P cung cấp và đối chiếu với các chứng cứ “*02 Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất*” do anh H cung cấp là trùng khớp với nhau. Ngoài ra, chị P còn cung cấp được chứng cứ là đoạn ghi âm nói chuyện với anh K liên quan đến số tiền anh H giao cho chị P và giấy ủy quyền lại cho anh Nguyễn Hà Tuấn K để làm thủ tục chuyển quyền các diện tích đất của chị P, anh T2 cho anh Phan Trung H3, chị Nguyễn Thị Thu H4 là cháu ruột chị P. Như vậy, nếu anh K đã giới thiệu cho anh H4 mua đất của chị P nhưng ngày 15-9-2023 vì sao lại nhận ủy quyền để làm thủ tục chuyển quyền các diện tích đất của chị P, anh T2 cho người khác. Do đó lời trình bày của chị P, anh T2 về việc có vay tiền của anh H4 là có căn cứ và Hợp đồng đặt cọc, đề ngày 06-9-2023 và Hợp đồng đặt cọc ngày 07-9-2023 là giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản nên 02 Hợp đồng đặt cọc nêu trên là vô hiệu, còn hợp đồng vay tài sản có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, chị P, anh T2 đồng ý trả lại số tiền 900.000.000 đồng là chưa phù hợp, vì theo 02 giấy đặt cọc thì chị P, anh T2 nhận của anh H4 số tiền 1.000.000.000 đồng nên anh H4 yêu cầu chị P, anh T2 trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất diện tích 368,7 m², thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 16 giữa chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T với ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị L1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 240, tờ bản đồ số 16, diện tích 854,5 m² giữa chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T với chị Đặng Thị Kim H2, anh Nguyễn Văn H1 là vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án là không có cơ sở chấp nhận. Vì theo chứng cứ thu thập tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu xác định, chị P, anh T có nợ chị Phạm Thị Trúc Đ1 số tiền 968.000.000 đồng, theo Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 69/2023/QĐCNHGT-DS, ngày 15-9-2023 và nợ chị Đặng Thị Kim H2, anh Nguyễn Văn H1 số tiền vay 1.750.000.000 đồng, theo Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 89/2023/QĐCNHGT-DS, ngày 27-10-2023, các quyết định trên đã có hiệu lực pháp lực. Ngày 19-9-2023 và ngày 18-10-2023 chị Đ1 và chị H2, anh H1 có đơn yêu cầu thi hành án và được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu thụ lý, đồng thời mời các bên đến thỏa thuận giải quyết và chị P, anh T cùng chị Đ1, chị H2, anh H1 tự thỏa thuận, cụ thể chị P, anh T chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 235, tờ bản đồ số 16, diện tích 368,7 m² cho ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị L1 để trả nợ cho chị Đ1 và chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 240, tờ bản đồ số 16, diện tích 854,5 m² cho chị Đặng Thị Kim H2, anh Nguyễn Văn H1 trừ một phần nợ theo quyết định của Tòa án nên có căn cứ xác định chị P, anh T chuyển nhượng đất để trả nợ cho chị Đ1, chị H2, anh H1 chứ không phải tẩu tán tài sản. Do đó, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị P, anh T với ông M, bà L1 và chị H2, anh H1

không giả tạo nhằm mục đích tẩu tán tài sản, không vi phạm các điều kiện vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 118, 119, 124, 407, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; các Điều 167, 168, 169, 203 của Luật Đất đai nên không bị vô hiệu.

[3.3] Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn H đối với chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất, đề ngày 06-9-2023 và Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất, ngày 07-9-2023 giữa anh Lê Văn H với chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T là vô hiệu do giả tạo. Buộc chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T có nghĩa vụ trả cho anh Lê Văn H số tiền 1.000.000.000 đồng, ghi nhận anh H không yêu cầu tính tiền lãi.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của anh Lê Văn H về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6021, quyển số 31/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 28-11-2023 giữa chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T và ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị L1 đối với diện tích 368,7 m², thuộc thửa đất 235, tờ bản đồ 16 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8620, quyển số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 04-12-2023 giữa chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T và chị Đặng Thị Kim H2, anh Nguyễn Văn H1 đối với diện tích 854,5 m², thuộc thửa đất 240, tờ bản đồ 16 là vô hiệu do giả tạo.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn H được Tòa án chấp nhận một phần nên anh H phải chịu án phí không có giá ngạch đối với phần không được Tòa án chấp nhận và chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền được Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 124, 328, 407, 463, 466, 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự; các Điều 167, 168, 169 và Điều 203 của Luật Đất đai; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn H đối với chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất, đề ngày 06-9-2023 và Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất, ngày 07-9-2023 giữa anh Lê Văn H với chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T là vô hiệu do giả tạo. Buộc chị Phan Thị Mỹ P, anh

Đặng Thanh T có nghĩa vụ trả cho anh Lê Văn H số tiền 1.000.000.000 đồng, ghi nhận anh H không yêu cầu tính tiền lãi.

Không chấp nhận một phần yêu cầu của anh Lê Văn H về yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 6021, quyền số 31/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 28-11-2023 giữa chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T và ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị L1 đối với diện tích 368,7 m², thuộc thửa đất 235, tờ bản đồ 16 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 8620, quyền số 12/2023 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 04-12-2023 giữa chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T và chị Đặng Thị Kim H2, anh Nguyễn Văn H1 đối với diện tích 854,5 m², thuộc thửa đất 240, tờ bản đồ 16 là vô hiệu do giả tạo.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Lê Văn H phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh H đã nộp 300.000 đồng, tại biên lai thu số 0008606 ngày 06 tháng 10 năm 2023 và 600.000 đồng, tại biên lai thu số 0005978 ngày 08 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh. Anh H được nhận lại số tiền chênh lệch 300.000 đồng.

Chị Phan Thị Mỹ P, anh Đặng Thanh T phải chịu 42.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Anh Lê Văn H, chị Phan Thị Mỹ P, chị Đặng Thị Kim H2, anh Nguyễn Văn H1, ông Lê Văn M, bà Nguyễn Thị L1 có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Anh Đặng Thanh T có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

4. 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 thoả 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện Tân Châu;
- CC THADS huyện Tân Châu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

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

(Đã ký)

Trần Thanh Quốc