

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN CHỢ GẠO  
TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 279/2021/DS-ST

Ngày: 29/12/2021

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng dân sự*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHỢ GẠO, TỈNH TIỀN GIANG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Vĩnh Lộc

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Phúc Viễn
2. Ông Nguyễn Hoa Kiều.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Kim Thơ - Thư ký Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chợ Gạo tham gia phiên tòa:***  
Ông Phạm Minh Thanh – Kiểm sát viên

Ngày 29 tháng 12 năm 2021 tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 239/2021/TLST - DS ngày 22 tháng 10 năm 2021 về “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 127/2021/QĐXXST - DS ngày 29 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Chị Đ, sinh năm 1981

Địa chỉ: 166/9 T, phường X, TP. T, tỉnh Tiền Giang

*Bị đơn:* Ông T, sinh năm 1961

Bà D, sinh năm 1958

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện G, Tiền Giang

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông M, sinh năm 1963

Địa chỉ: ấp C, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang

Ông P, sinh năm 1959

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang

Bà T, sinh năm 1968

Địa chỉ: ấp L, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang

Anh T1, sinh năm 1993

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang

Văn phòng L

Địa chỉ: 202 B, phường Y, TP. T, Tiền Giang

Chị Đ, ông T, ông P, bà T có mặt;

Bà D, ông M, anh T1, đại diện Văn phòng công chứng vắng mặt

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*- Tại đơn khởi kiện ngày 14 tháng 6 năm 2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn chị Đ trình bày:*

Chị có bán thức ăn chăn nuôi cho ông T và bà D theo hình thức gói đầu, sau khi bán gà sẽ trừ số tiền nợ. Tuy nhiên do chăn nuôi không đạt chất lượng nên ông T và bà D không trả được tiền đã mua thức ăn. Chị và ông T và bà D đối chiếu nợ ông T và bà D nợ chị số tiền 800.000.000 đồng và có viết biên nhận cho chị vào ngày 01/3/2020. Do không có khả năng trả nợ nên ông T và bà D đồng ý chuyển nhượng cho chị hai thửa đất của ông T và bà D để cản trừ nợ. Giá chuyển nhượng ban đầu là 800.000.000 đồng. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T và bà D đang thế chấp tại ngân hàng TMCP Phát Triển TP. Hồ Chí Minh, ông T và bà D không có tiền trả ngân hàng nên chị đã dùng tiền của mình là 385.200.000 đồng để trả nợ ngân hàng thay cho ông T và bà D để giải chấp tài sản mà ông T và bà D đã thế chấp cho ngân hàng để nhận chuyển nhượng nhà đất đó và được tính vào số tiền chuyển nhượng đất. Giá chuyển nhượng thỏa thuận lại là 1.185.200.000 đồng. Ngày 19/01/2021, chị với ông T và bà D ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất, thửa số 80 tờ bản đồ số 21 diện tích 348,7 m<sup>2</sup> và thửa số 64 tờ bản đồ số 04 diện tích 1.588 m<sup>2</sup>. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Cửu Long, ông T và bà D đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị.

Trong quá trình thực hiện đăng ký sang tên quyền sử dụng đất thì được biết phần đất trên đã bị Chi Cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo phong tỏa theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo nên chị không tiến hành thủ tục sang tên được.

Nay chị yêu cầu ông T và bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2021, sang tên và giao quyền sử dụng đất đối với phần đất tại thửa số 80 tờ bản đồ số 21 diện tích 348,7 m<sup>2</sup> và thửa số 64 tờ bản đồ số 04 diện tích 1.588 m<sup>2</sup> tại ấp An Lạc Trung, xã Xuân Đông, huyện Chợ Gạo mà ông T và bà D đã chuyển nhượng cho chị.

*- Quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông T trình bày:*

Ông thừa nhận ông và bà D có mua thức ăn của chị Đ và nợ lại tiền thức ăn. Ngày 01/3/2020 ông có viết biên nhận cho chị Đ số tiền nợ 800.000.000 đồng. Trong đó ông có ghi cam kết sẽ chuyển nhượng hai phần đất cho chị Đ để trừ nợ nhưng thực tế ông chỉ đưa giấy đất cho chị Đ giữ để làm tin. Do hai giấy đất ông

đang thế chấp tại ngân hàng nên chị Đ có bỏ ra số tiền 385.200.000 đồng để trả nợ cho ngân hàng và lấy hai giấy đất ra. Ngày 19/01/2021 ông và chị Đ có ký hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của chị Đ ông không đồng ý, ông xin chuộc lại phần đất để bán và trả nợ cho chị Đ và các chủ nợ khác.

- *Tại bản tự khai ngày 01 tháng 11 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T trình bày:*

Trước đây bà có khởi kiện ông T và bà D yêu cầu trả số tiền nợ mua thức ăn là 149.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bà có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, phong tỏa tài sản của ông T và bà D là quyền sử dụng đất phần đất tại thửa số 80 tờ bản đồ số 21 diện tích 348,7 m<sup>2</sup>. Sau đó, Tòa án giải quyết bằng quyết định đã có hiệu lực pháp luật nên bà đã yêu cầu thi hành án đối với ông T và bà D.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của chị Đ thì bà không đồng ý vì tài sản này là tài sản của ông T và bà D để thi hành án cho bà.

- *Tại bản tự khai ngày 04 tháng 11 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M trình bày:*

Trước đây ông có khởi kiện ông T và bà D yêu cầu trả số tiền nợ mua thức ăn là 43.250.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, phong tỏa tài sản của ông T và bà D là quyền sử dụng đất phần đất tại thửa số 80 tờ bản đồ số 21 diện tích 348,7 m<sup>2</sup>. Sau đó, Tòa án giải quyết bằng quyết định đã có hiệu lực pháp luật nên ông đã yêu cầu thi hành án đối với ông T và bà D.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của chị Đ thì ông không đồng ý vì tài sản này là tài sản của ông T và bà D để thi hành án cho ông.

- *Tại bản tự khai ngày 04 tháng 11 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông P trình bày:*

Trước đây ông có khởi kiện ông T và bà D yêu cầu trả số tiền nợ mua thức ăn là 135.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, phong tỏa tài sản của ông T và bà D là quyền sử dụng đất phần đất tại thửa số 80 tờ bản đồ số 21 diện tích 348,7 m<sup>2</sup>. Sau đó, Tòa án giải quyết bằng quyết định đã có hiệu lực pháp luật nên ông đã yêu cầu thi hành án đối với ông T và bà D.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của chị Đ thì ông không đồng ý vì tài sản này là tài sản của ông T và bà D để thi hành án cho ông.

- *Tại văn bản trình bày ý kiến ngày 09 tháng 12 năm 2021, Văn phòng công chứng Cửu Long trình bày:*

Qua kiểm tra hồ sơ lưu trữ xác định có văn bản công chứng nêu trên (chứng nhận bởi Công chứng viên Bạch Văn Hùng của văn phòng), nội dung thể

hiện ông T và bà D chuyển nhượng đất tại ấp An Lạc Trung, xã Xuân Đông, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang, thửa đất số 80 tờ bản đồ số 21 diện tích 348,7 m<sup>2</sup> và thửa số 64 tờ bản đồ số 04 diện tích 1.588 m<sup>2</sup> cho chị Đ.

Qua kiểm tra lại hồ sơ lưu trữ chưa phát hiện vấn đề gì, hồ sơ công chứng có đầy đủ giấy tờ cần thiết, nội dung văn bản không trái pháp luật, văn phòng công chứng đã giải thích rõ nội dung hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng, những đương sự trong văn bản đã tự nguyện ký/điểm chỉ vào văn bản trước sự có mặt của công chứng viên.

Do vậy, văn phòng công chứng xác định hợp đồng trên là hợp lệ, đúng thủ tục và quy định của pháp luật. Ngoài ra văn phòng cũng không có yêu cầu, ý kiến gì.

*- Ý kiến của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo:*

Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo đang thụ lý thi hành Quyết định số 100/2021/QĐST-DS ngày 06/4/2021, Quyết định số 159/2021/QĐST-DS ngày 28/5/2021, Quyết định số 92/2021/QĐST-DS ngày 01/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo. Nội dung thi hành thì ông T và bà D có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 535.250.000 đồng và lãi suất. Ngày 28/01/2021, Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2021/QĐ-BPKCTT phong tỏa tài sản của ông T và bà D là quyền sử dụng đất phần đất tại thửa số 80 tờ bản đồ số 21 diện tích 348,7 m<sup>2</sup>. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo chưa kê biên, xử lý đối với tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên của ông T và bà D. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo khi xét xử cần xem xét đến nghĩa vụ thi hành án của ông T và bà D để đảm bảo quyền lợi của người được thi hành án.

- Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà D, anh Lê Trung Thảo biết để tham gia phiên tòa theo quy định nhưng bà D, anh Thảo vẫn không có mặt để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, cũng không cung cấp chứng cứ hoặc có ý kiến bằng văn bản phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện của chị Đ.

*Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký là đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của đương sự kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đúng quy định pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định pháp luật.

### **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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Bà D, anh T1 đã được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, Văn phòng công chứng L có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà D, anh Thân, Văn phòng công chứng L là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Chị Đ yêu cầu ông T và bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng, sang tên quyền sử dụng phần đất mà các bên đã chuyển nhượng, nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp giữa các đương sự là “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nơi có bất động sản là ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang, nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang, theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Do phần đất tranh chấp chưa bị Chi Cục thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo áp dụng các biện pháp kê biên để thi hành án nên Hội đồng xét xử không đưa Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo và những người được thi hành án vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Về nội dung:

[4] Ông T trình bày Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2021 không thể hiện đúng ý chí của ông. Ông và bà D nợ tiền của chị Đ nên chỉ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Đ giữ để làm tin. Ông thừa nhận chữ ký trong hợp đồng nhưng do ông không đọc lại nội dung nên ông mới ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, ông T không có chứng cứ chứng minh là bị nhầm lẫn hay bị chị Đ lừa dối trong việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại văn bản trình bày ý kiến, công chứng viên H xác định việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp, đúng thủ tục. Trước khi ký hợp đồng thì công chứng viên có giải thích về hợp đồng cho các bên hiểu rõ hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng. Lời trình bày của công chứng viên phù hợp lời trình bày của chị Đ. Ông T khai không được công chứng viên giải thích là không có cơ sở. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên ký kết tại Văn phòng Công chứng nên cũng không thể có sự ép buộc đối với ông T và bà D. Giá chuyển nhượng do chị Đ và ông T và bà D thỏa thuận căn trừ nợ tại *Biên nhận* ngày 01/3/2020 cũng là phù hợp với giá trị thực tế của phần đất. Do đó, có cơ sở xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 19/01/2021 là thể hiện đúng ý chí của chị Đ và ông T và bà D tham gia vào giao dịch. Mục đích của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là để căn trừ khoản nợ của ông T và bà D với chị Đ. Giá chuyển nhượng là 1.185.200.000 đồng được xác định theo *Biên nhận* ngày 01/3/2020 và *Biên nhận* ngày 18/12/2020.

[5] Ngày 19/01/2021, ông T và bà D lập hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên cho chị Đ. Tuy nhiên, hợp đồng mà chị Đ với ông T và bà D ký ngày

19/01/2021 chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai.

Điều 503 Bộ luật dân sự quy định: *“Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai.”*

Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai quy định: *“Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.”*

Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2021 giữa chị Đ với ông T và bà D chưa phát sinh hiệu lực. Quyền sử dụng đất dùng để chuyển nhượng là thửa 80 tờ bản đồ số 21 diện tích 348,7 m<sup>2</sup> đang bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 03/2021/QĐ-BPKCTT ngày 28/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo về việc phong tỏa tài sản nêu trên của ông T và bà D theo quy định tại Điều 114 Bộ luật Tố tụng dân sự do ông M, bà T, ông P yêu cầu. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời có sau khi hai bên đương sự giao kết hợp đồng nhưng lúc này quyền sử dụng đất vẫn còn thuộc quyền sở hữu của ông T và bà D và Quyết định này vẫn còn hiệu lực pháp luật. Như vậy, một phần đối tượng của hợp đồng giữa chị Đ với ông T và bà D giao kết là không thể thực hiện được. Theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự: *“Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu.”* nên phần hợp đồng liên quan đến thửa 80 tờ bản đồ số 21 diện tích 348,7 m<sup>2</sup> bị vô hiệu.

[6] Ngoài ra, ông T và bà D có nghĩa vụ trả nợ cho các chủ nợ khác với tổng số tiền phải trả là 535.250.000 đồng. Mặc dù các nghĩa vụ này được Tòa án xác định bởi các quyết định có hiệu lực pháp luật sau khi các bên giao kết hợp đồng nhưng các nghĩa vụ này đều đã đến hạn phải thực hiện trước khi hai bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông T và bà D chưa thực hiện. Khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T và bà D không thông báo cho các chủ nợ khác, chỉ cản trở phần đất cho khoản nợ của chị Đ là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các chủ nợ. Theo quy định tại khoản 4 Điều 3 của Bộ luật Dân sự thì: *“Việc xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự không được xâm phạm đến lợi ích quốc gia, dân tộc, lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của người khác”*. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2021 giữa chị Đ với ông T và bà D là vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự.

[7] Do đó, Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của Kiểm sát viên, không chấp nhận yêu cầu của chị Đ về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2021 giữa chị Đ với ông T và bà D vô hiệu.

[8] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông T và bà D hiện vẫn đang quản lý, sử dụng phần đất nên không cần thiết phải buộc chị Đ giao lại đất cho ông T và bà D. Chị Đ có nghĩa vụ trả lại 02 giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất bản chính đối với hai phần đất trên cho ông T và bà D. Ông T và bà D trả lại cho chị Đ số tiền 1.185.200.000 đồng.

[9] Lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là do ông T và bà D không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nợ cho các chủ nợ nhưng lại chuyển giao tài sản cho người khác dẫn đến ông M, ông P, bà T khởi kiện và yêu cầu áp dụng biện pháp phong tỏa tài sản của ông T và bà D để đảm bảo thi hành án. Đối với chị Đ là người mua ngay tình, đã thực hiện đúng các thủ tục để đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật nhưng do tài sản bị phong tỏa nên không thể thực hiện việc đăng ký sang tên được. Thời điểm chuyển nhượng thì chị Đ cũng không biết ông T và bà D có nợ người khác do Tòa án chưa có Thông báo về việc thụ lý vụ án theo yêu cầu khởi kiện của các chủ nợ đối với ông T và bà D. Có cơ sở để xác định ông T và bà D là người hoàn toàn có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu. Công chứng viên không chịu trách nhiệm về việc công chứng hợp đồng này cũng như trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho người yêu cầu công chứng của tổ chức hành nghề công chứng.

[10] Thiệt hại được xác định là phần chênh lệch giá giữa thời điểm xét xử với thời điểm các bên giao kết hợp đồng. Căn cứ theo biên bản định giá tài sản ngày 19/11/2021 thì giá trị diện tích đất chuyển nhượng là 1.418.740.000 đồng, giá trị chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 1.185.200.000 đồng. Xét thấy, hợp đồng vô hiệu là do lỗi của ông T và bà D nên ông T và bà D phải bồi thường thiệt hại cho chị Đ với số tiền là 296.540.000 đồng.

[11] Trước khi ông T và bà D chuyển nhượng hai thửa đất trên cho chị Đ thì hai thửa đất này đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh, chi nhánh tỉnh Tiền Giang. Chị Đ thỏa thuận trả nợ thay cho ông T và bà D số tiền 377.934.862 đồng (bút lục 78-82) để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra nên mới được ngân hàng giải chấp ngày 18/01/2021 và các bên ký hợp đồng ngày 19/01/2021. Ông T cũng xác định ông T và bà D đã mất khả năng thanh toán nợ cho ngân hàng. Nếu chị Đ không thanh toán xong khoản nợ Ngân hàng thay ông T và bà D thì tài sản thế chấp vẫn phải bảo đảm nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng mới đến thứ tự ưu tiên thanh toán cho những người có đơn yêu cầu thi hành án. Vì vậy, chị Đ đương nhiên được thế quyền của ngân hàng mà không cần phải có thỏa thuận giữa chị Đ với ngân hàng bởi chị Đ đã sử dụng tiền nhận chuyển nhượng để thanh toán cho ngân hàng nhận thế chấp bất động sản nêu trên, theo quy định tại Điều 365 Bộ luật Dân sự. Do đó, cần ưu tiên thanh toán trả trước cho chị Đ số tiền 377.934.862 đồng khi xử lý tài sản của ông T và bà D để thi hành án.

[12] Về chi phí tố tụng khác: Chi phí cho việc định giá tài sản, xem xét thẩm định và trích lục hồ sơ địa chính là 2.000.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của chị Đ không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên chị Đ phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng theo quy định tại Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự. Chị Đ đã nộp tạm ứng số tiền 2.000.000 đồng nên đã giải quyết xong.

[13] Về án phí: Do yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của chị Đ không được chấp nhận nên chị Đ phải chịu án phí không có giá ngạch; ông T và bà D phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền trả cho chị Đ, theo quy định tại khoản 1 Điều

147 Bộ luật Tố tụng dân sự và điểm b khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[14] Về quyền kháng cáo đối với bản án: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ Điều 122, Điều 131, Điều 365; Điều 500, Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

### **Tuyên xử:**

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đ đối với ông T và bà D về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/01/2021.

**2.** Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19 tháng 01 năm 2021 giữa chị Đ với ông T và bà D đối với phần đất thửa 80, tờ bản đồ số 21, diện tích 348,7 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm và thửa 64, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.588 m<sup>2</sup> đất ở tại nông thôn và đất trồng cây lâu năm, tại ấp An Lạc Trung, xã Xuân Đông, huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang được Văn phòng công chứng Cửu Long công chứng theo số công chứng 684, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD là hợp đồng vô hiệu.

**3.** Chị Đ phải trả cho ông T và bà D 01 *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số vào sổ cấp GCN: CS21771 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 29/12/2017 cho ông T và 01 *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số vào sổ cấp giấy chứng nhận: H00109 do Ủy ban nhân dân huyện Chợ Gạo cấp ngày 06/6/2005 cho ông T.

**4.** Buộc ông T và bà D phải thanh toán trả chị Đ số tiền gốc chuyển nhượng là: 1.185.200.000 đồng và khoản tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là: 296.540.000 đồng; tổng cộng là 1.481.740.000 đồng (Một tỷ bốn trăm tám mươi một triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng).

**5.** Khi thi hành án, sau khi trừ chi phí xử lý tài sản, án phí và các khoản thuế theo quy định của pháp luật mà ông T và bà D phải chịu, thì ưu tiên thi hành trả trước cho chị Đ số tiền 377.934.862 đồng (Ba trăm bảy mươi bảy triệu chín trăm ba mươi bốn nghìn tám trăm sáu mươi hai đồng).

### **6. Về án phí:**

Ông T và bà D được miễn tiền án phí do là người cao tuổi.

Chị Đ phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 5052 ngày 20 tháng 10 năm 2021 của Cơ quan thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo.

### **7. Về chi phí tố tụng:**



Chị Đ phải chịu tiền chi phí tố tụng là 2.000.000 đồng. Chị đã nộp tạm ứng số tiền 2.000.000 đồng nên đã thi hành xong.

**8.** Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của chị Đ cho đến khi thi hành án xong, ông T và bà D 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

**9.** Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, 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, 7a 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;
- VKSND tỉnh;
- VKSND huyện;
- Các đương sự;
- Chi Cục THADS;
- Lưu.

**TM - HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Vĩnh Lộc**