TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN DẦU TIẾNG** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 42/2019/DS-ST
Ngày: 19-8-2019
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Xuân Nam.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trương Hữu Bình;

2. Bà Nguyễn Thị Kim Phi.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Thị Khuyến - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trương Quốc Khanh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 38/2019/TLST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 53/2019/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Thanh N, sinh năm 1975; hộ khẩu thường trú: Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1977; hộ khẩu thường trú: Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Thị T, sinh năm 1976; hộ khẩu thường trú: Tổ A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Bình Dương; tạm trú: Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Nguyên đơn bà N; bị đơn bà H có mặt tại phiên tòa;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 30/01/2019, quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn (bà Đỗ Thị Thanh N***) trình bày tranh tụng tại phiên tòa:***

Trước đây bà N và bà Nguyễn Thị Thu H có mối quan hệ là chị dâu, em chồng nhưng sau đó đã ly hôn năm 2013. Do cần vốn làm ăn nên bà H có đến nhà bà N vay tổng số tiền là 940.000.000 đồng (chín trăm bốn mươi triệu đồng), cụ thể như sau:

- Ngày 07/11/2018 vay số tiền 90.000.000 đồng;

- Ngày 10/11/2018 vay số tiền 200.000.000 đồng;

- Ngày 12/11/2018 vay số tiền 400.000.000 đồng;

- Ngày 30/11/2018 vay số tiền 250.000.000 đồng.

Khi vay tiền bà H có lập giấy tờ tay và ký tên xác nhận đồng thời có thỏa thuận về lãi suất giữa hai bên. Sau một thời gian phía bà H đã thanh toán được số tiền 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng), còn nợ lại 490.000.000 đồng (bốn trăm chín mươi triệu đồng) nhưng đến nay phía bà H không tiếp tục trả nợ. Vì vậy, bà N làm đơn khởi kiện bà H phải thanh toán số tiền vay còn lại là 508.800.000 đồng (bao gồm 490.000.000 đồng tiền gốc và 02 tháng tiền lãi tính từ ngày 30/11/2018 đến ngày 30/01/2019 là 18.800.000 đồng).

- Tại bản tự khai ngày 04/4/2019, quá trình tham gia tố tụng bị đơn (bà Nguyễn Thị Thu H***) trình bày tranh tụng tại phiên tòa:***

Trước đây bà Đỗ Thị Thanh N có quan hệ là chị dâu (bà N kết hôn với anh trai thứ tư của bà H tên Nguyễn Như H, sinh năm 1972; hộ khẩu thường trú: Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương). Do cần có vốn làm ăn nên bà H đã vay của bà N tổng số tiền 940.000.000 đồng (chín trăm bốn mươi triệu đồng), cụ thể:

- Ngày 07/11/2018 vay số tiền 90.000.000 đồng;

- Ngày 10/11/2018 vay số tiền 200.000.000 đồng;

- Ngày 12/11/2018 vay số tiền 400.000.000 đồng;

- Ngày 30/11/2018 vay số tiền 250.000.000 đồng.

Khi vay tiền bà H có lập giấy tờ tay và ký tên xác nhận đồng thời có thỏa thuận về lãi suất, tuy nhiên việc làm ăn thất bại nên bà H không có khả năng thanh toán cho bà N số tiền trên. Vì vậy, ngày 25/12/2018, bà H đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị T, sinh năm 1976; hộ khẩu thường trú: Tổ A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Bình Dương đối với diện tích đất 619m^2 thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CH380 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 29/4/2011 với

giá trị 1.630.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm ba mươi triệu đồng) và làm thủ tục tất toán hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng S – chi nhánh D số tiền 520.000.000 đồng (năm trăm hai mươi triệu đồng) để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Như vậy, sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán tiền tất toán cho Ngân hàng S – chi nhánh D thì số tiền còn lại là 1.110.000.000 đồng (một tỷ một trăm mười triệu đồng). Đồng thời ngày 09/01/2019, bà H đã trực tiếp thanh toán cho bà N số tiền 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng), còn lại 390.000.000 đồng và cam kết mấy ngày tiếp theo sẽ thanh toán hết số tiền trên. Nay, trước yêu cầu khởi kiện của bà N thì bà H đồng ý thanh toán cho bà N tổng số tiền 508.800.000 đồng (cụ thể 490.000.000 đồng tiền gốc và 18.800.000 đồng tiền lãi).

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Phan Thị T thì bà H vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thu H và bên nhận chuyển nhượng bà Phan Thị T được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 09/01/2019, số 04, quyển số 01/2019-SCT/HĐ,GD đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 610,3m^2 thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương vì bà H đã nhận đầy đủ số tiền chuyển nhượng của bà T 1.630.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm ba mươi triệu đồng) và đã bàn giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà T quản lý, sử dụng.

- Theo đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 04/4/2019, quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (bà Phan Thị T***) trình bày tranh tụng tại phiên tòa:***

Ngày 25/12/2018, bà T có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1977; hộ khẩu thường trú: Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương một khu đất có diện tích đất 619m^2 và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4C diện tích 101m^2 (bao gồm nhà chính và công trình phụ), ngoài ra còn có hạng mục tường rào lưới B40, cổng trụ bê tông xây tô, cây cao su và một số cây ăn quả... thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CH380 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 29/4/2011. Hai bên đồng ý giá trị chuyển nhượng là 1.630.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm ba mươi triệu đồng) và bà H đã nhận tiền cọc 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) thể hiện chứng cứ là "Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 25/12/2018" với nội dung thỏa thuận khi nào hai bên ra Phòng công chứng bên bán ký hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng cho bên mua thì bên mua sẽ thanh toán số tiền còn lại 830.000.000 đồng (tám trăm ba mươi triệu đồng). Bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Thu H đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu mang tên Nguyễn Thị Thu H (bản chính) để bên nhận chuyển nhượng là bà T tự liên hệ làm thủ tục chuyển nhượng. Đến ngày 09/01/2019 thì hai bên hoàn tất thủ tục và được Ủy ban nhân dân xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo số chứng thực 04, quyển số

01/2019-SCT/HĐ,GD. Đồng thời bà T đã thanh toán số tiền còn lại 830.000.000 đồng (tám trăm ba mươi triệu đồng) cho bà H và bà H đã bàn giao cho bà T quản lý, sử dụng tài sản nhà, đất cho đến nay. Sau đó, bà T đã nộp hồ sơ tại bộ phận nhận hồ sơ và trả lời kết quả của Ủy ban nhân huyện D thẩm định tính pháp lý của việc mua bán và được hướng dẫn điều chỉnh lại tên con đường trên sơ đồ bản vẽ cho phù hợp với thực tế sử dụng nhưng sau đó bà T nhận được Thông báo của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời về việc phong tỏa tài sản đối với diện tích đất trên vì liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản giữa bà Đỗ Thị Thanh N và bà Nguyễn Thị Thu H đã làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp nên bà T làm đơn khởi kiện độc lập yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Thị Thu H và bên nhận chuyển nhượng Phan Thị T được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 09/01/2019, số 04, quyển số 01/2019-SCT/HĐ,GD" có hiệu lực pháp luật, bởi những căn cứ pháp luật sau:

1. Việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên thực hiện đúng theo trình tự luật định: Khi bà T nhận chuyển nhượng đất không có tranh chấp, đất không bị kê biên để thi hành án, đất được quyền chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước thẩm định và có kết quả trả lời "Phiếu hướng dẫn hoàn thiện hồ sơ" và đã hoàn thành theo Khoản 7, Điều 95 của Luật đất đai năm 2013 quy định "*Việc đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính"* và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định *"Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai"*.

2. Sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2019 thì bà T đã làm thủ tục nộp hồ sơ tại bộ phận nhận hồ sơ và trả lời kết quả của Ủy ban nhân huyện D. Theo quy định tại Khoản 1, Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thi hành án dân sự thì: *"Kể từ thời điểm, bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật…" hoặc: "Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp đảm bảo thi hành án…" thì người có nghĩa vụ mới không được thực hiện các quyền về tài sản của mình (chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng…).* Việc Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 31/01/2019 và ngày 31/01/2019, Chi cục Thi hành án dân sự huyện D ra quyết định Thi hành án số 1240/QĐ-CCTHADS về việc phong tỏa tài sản nêu trên của bà Nguyễn Thị Thu H đều là sau thời điểm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà T được ký kết.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa: Quan hệ pháp luật của vụ kiện là "Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất". Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, tống đạt các văn bản tố tụng đúng đầy đủ, đúng trình tự thủ tục. Về nội dung vụ án phía bà H đã vay của bà N số tiền 940.000.000 đồng và thanh toán được 450.000.000 đồng, còn lại 490.000.000 đồng. Tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H đồng ý thanh toán cho bà Đỗ Thị Thanh N số tiền 508.800.000 đồng (cụ thể 490.000.000 đồng tiền gốc và 18.800.000 đồng tiền lãi) là hoàn toàn phù hợp với Điều 463, 466, 468, 469 Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét đây là ý chí tự nguyện của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của bà Phan Thị T về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phan Thị T và bà Nguyễn Thị Thu H ký ngày 09/01/2019 có hiệu lực pháp luật. Xét thấy tại thời điểm bà H làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T quyền sử dụng đất đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 610,3m^2 thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương thì đất không có tranh chấp, đất không bị kê biên để thi hành án, đất được quyền chuyển nhượng. Căn cứ vào quy định tại Khoản 1, Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự thì: *"Kể từ thời điểm, bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật..." hoặc: "Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp đảm bảo thi hành án..." thì người có nghĩa vụ mới không được thực hiện các quyền về tài sản của mình (chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng...).* Vì vậy, căn cứ Điều 117, 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Thị Thu H và bên nhận chuyển nhượng Phan Thị T được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 09/01/2019, số 04, quyển số 01/2019-SCT/HĐ,GD" là hợp pháp.

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:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Theo đơn khởi kiện ngày 30/01/2019, nguyên đơn bà Đỗ Thị Thanh N khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H phải thanh toán số tiền vay còn lại là 508.800.000 đồng (cụ thể 490.000.000 đồng tiền gốc và 02 tháng tiền lãi tính từ ngày 30/11/2018 đến ngày 30/01/2019 là 18.800.000 đồng). Đồng thời ngày 04/4/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Phan Thị T có đơn yêu cầu Tòa án công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Thị Thu H và bên nhận chuyển nhượng Phan Thị T được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 09/01/2019, số 04, quyển số 01/2019-SCT/HĐ,GD" có hiệu lực pháp luật. Do đó, xác định tư

cách tham gia tố tụng là phù hợp với với quy định tại khoản 2, khoản 3, khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Quá trình làm việc tại Tòa án thể hiện phía bị đơn đang cư ngụ, sinh sống tại ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương và phần đất tranh chấp liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thanh N: Trước đây bà Đỗ Thị Thanh N có quan hệ là chị dâu (bà N kết hôn với anh trai thứ tư của bà H tên Nguyễn Như H, sinh năm 1972; hộ khẩu thường trú: Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương và đã ly hôn năm 2013). Do cần có vốn làm ăn nên bà H đã vay của bà N tổng số tiền 940.000.000 đồng (chín trăm bốn mươi triệu đồng), cụ thể:

- Ngày 07/11/2018 vay số tiền 90.000.000 đồng;

- Ngày 10/11/2018 vay số tiền 200.000.000 đồng;

- Ngày 12/11/2018 vay số tiền 400.000.000 đồng;

- Ngày 30/11/2018 vay số tiền 250.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguyên đơn chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình là có căn cứ và hợp pháp là Giấy mượn tiền ghi ngày 30/11/2018 do bà Nguyễn Thị Thu H là bị đơn viết và ký tên. Bị đơn thừa nhận chứng cứ này là đúng. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án có căn cứ khẳng định giữa nguyên đơn và bị đơn đã xác lập giao dịch dân sự vay tài sản thể hiện bằng Giấy mượn tiền ghi ngày 30/11/2018 với tổng số tiền 940.000.000 đồng. Mặc dù giấy mượn tiền không thể hiện về tiền lãi nhưng hai bên tự thỏa thuận lãi suất với nhau, phía bà H vay tiền với mục đích là đầu tư làm ăn, tuy nhiên việc làm ăn thất bại nên bà H không có khả năng thanh toán cho bà N số tiền trên. Vì vậy, ngày 25/12/2018, bà H đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị T, sinh năm 1976; hộ khẩu thường trú: Tổ A, ấp B, xã C, huyện B, tỉnh Bình Dương đối với diện tích đất 619m^2 thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CH380 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 29/4/2011 với giá trị 1.630.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm ba mươi triệu đồng) và làm thủ tục tất toán hợp đồng thế chấp cho Ngân hàng S – chi nhánh D số tiền 520.000.000 đồng (năm trăm hai mươi triệu đồng) để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Như vậy, sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán tiền tất toán cho Ngân hàng S – chi nhánh huyện D thì số tiền còn lại là 1.110.000.000 đồng (một tỷ một trăm mười triệu đồng). Đồng thời ngày 09/01/2019, bà H đã trực

tiếp thanh toán cho bà N số tiền 450.000.000 đồng (bốn trăm năm mươi triệu đồng), còn lại 490.000.000 đồng và cam kết mấy ngày tiếp theo sẽ thanh toán hết số tiền trên. Phía bà H không thanh toán hết số tiền còn nợ 490.000.000 đồng của bà N với lý do ngoài khoản nợ của bà N thì bà H còn phải thanh toán khoản nợ cho người khác. Mặc dù hai bên bà N và bà H không thống nhất số tiền thanh toán là 450.000.000 đồng hay 550.000.000 đồng và không có giấy tờ gì chứng minh nhưng tại phiên tòa phía bà H đồng ý thanh toán cho bà N tổng số tiền 508.800.000 đồng (cụ thể 490.000.000 đồng tiền gốc và 18.800.000 đồng tiền lãi), xét đây là ý chí tự nguyện của bà H nên Hội đồng xét xử ghi nhận là phù hợp với các Điều 463, 466, 468, 469 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Xét, yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 25/12/2018, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 09/01/2019, số 04, quyển số 01/2019-SCT/HĐ,GD thể hiện bà Nguyễn Thị Thu H đã chuyển nhượng cho bà Phan Thị T một khu đất có diện tích đất 619m^2 (qua đo đạc thực tế là 610,3m^2) và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 4C diện tích 101m^2 (bao gồm nhà chính và công trình phụ), ngoài ra còn có hạng mục tường rào lưới B40, cổng trụ bê tông xây tô, cây cao su và một số cây ăn quả... thuộc thửa đất số 257, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số CH380 do Ủy ban nhân dân huyện D cấp cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 29/4/2011 với giá trị 1.630.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm ba mươi triệu đồng); bà Phan Thị T đã thanh toán xong số tiền trên. Như vậy, việc ký kết hợp đồng giao dịch dân sự giữa bà H và bà T là hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội là hoàn toàn phù hợp với Điều 117, 119 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bên cạnh đó, việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên thực hiện đúng theo trình tự luật định: Đất không có tranh chấp, đất không bị kê biên để thi hành án, chủ sở hữu bất động sản được quyền chuyển nhượng hợp pháp cho người khác. Trên cơ sở đó, ngày 22/01/2019, bà Phan Thị T đã nộp hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D nhưng sau đó do có sự sai sót cần đính chính lại tên đường so với mảnh trích lục hồ sơ địa chính nên chưa được cấp quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Khoản 1, Điều 24 Nghị định số 62/2015/NĐ-CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014 thì: *"Kể từ thời điểm, bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật…" hoặc: "Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp đảm bảo thi hành án…" thì người có nghĩa vụ mới không được thực hiện các quyền về tài sản của mình (chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng…).* Đối chiếu trong vụ án này, các bên đương sự đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/01/2019; hồ sơ đã công chứng và đang chỉnh sửa nộp ở Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai; do ngày 31/01/2019, Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 31/01/2019 và ngày 31/01/2019, Chi cục Thi hành

án dân sự huyện D ra quyết định Thi hành án số 1240/QĐ-CCTHADS về việc tạm dừng đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng đối với phần quyền sử dụng đất trên. Như vậy, quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời có sau thời điểm bà H ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T.

[3] Mặc khác việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T thì bà N đồng ý và không có ý kiến gì phản đối thể hiện tại biên bản đối chất ngày 21/6/2019, bà N khẳng định: "Có biết sự việc bà H có treo bảng bán đất vì nhà của bà N cách nhà của bà H 500m, đồng thời bà H có nói với bà N nội dung hiện nay em bán đất và hỏi bà N ai có nhu cầu mua đất thì giới thiệu cho em biết". Từ những phân tích nêu trên việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T là hợp pháp nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Phan Thị T.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất với Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số: 4-2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D ký ngày 05/01/2019 và ngày 17/4/2019, Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng phối hợp với chính quyền địa phương tiến hành xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp nên Tòa án sử dụng tài liệu, chứng cứ này để làm căn cứ giải quyết vụ án. Bên cạnh đó, phía ông Đinh Quang L, sinh năm 1967; hộ khẩu thường trú: Tổ A, ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Bình Dương; tạm trú: Ấp L, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương (chồng bà Phan Thị T) có ý kiến trình bày không liên quan gì đến số tiền 1.630.000.000 đồng và phần đất tranh chấp giữa bà T và bà H. Đồng thời tại biên bản làm việc ngày 21/6/2019, phía bà N, bà H, bà T không ai có đơn yêu cầu Tòa án xem xét tính hợp pháp cũng như yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thu H và bà Phan Thị T ký ngày 09/01/2019 nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Đinh Văn L và Ủy ban nhân dân xã T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

Trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ" là bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H. Nguyên đơn đã thực hiện biện pháp bảo đảm nộp số tiền 50.000.000 đồng vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng N – Chi nhánh huyện D, tỉnh Bình Dương và Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng đã ban hành Quyết định số 02/2019/QĐ-BPKCTT ngày 31/01/2019 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Do đó, việc hủy bỏ áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và nhận lại tài sản bảo đảm sau khi bản án có hiệu lực pháp luật được thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 khi đương sự có yêu cầu.

[5] Xét ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

- Chi phí đo đạc và chi phí định giá tài sản tranh chấp các đương sự không phải nộp.

- Chi phí trích lục hồ sơ địa chính 150.000 đồng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T tự nguyện chịu và đã nộp xong.

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được chấp nhận

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 68, 92, 147, 235, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 117, 119, 463, 466, 468, 469 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 100, 105, 166, 188 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ vào Khoản 2, Khoản 6 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thanh N đối với bà Nguyễn Thị Thu H về việc tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Thu H về việc thanh toán cho bà Đỗ Thị Thanh N tổng số tiền 508.800.000 đồng (năm trăm lẻ tám triệu tám trăm ngàn đồng), bao gồm 490.000.000 đồng (bốn trăm chín mươi triệu đồng) tiền gốc và 18.800.000 đồng (mười tám triệu tám trăm ngàn đồng) tiền lãi.

Kể từ ngày bà Đỗ Thị Thanh N có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu bà Nguyễn Thị Thu H chậm trả tiền thì còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Phan Thị T đối với bà Nguyễn Thị Thu H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng Nguyễn Thị Thu H và bên nhận chuyển nhượng Phan Thị T được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 09/01/2019, số 04, quyển số 01/2019-SCT/HĐ,GD" là hợp pháp.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Bà Phan Thị T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Chi phí tố tụng khác:

- Chi phí đo đạc, chi phí định giá các đương sự không phải nộp.

- Chi phí trích lục hồ sơ địa chính 150.000 đồng (một trăm năm mươi ngàn đồng). Bà Phan Thị T tự nguyện chịu số tiền trên và đã nộp xong theo biên lai thu tiền, lệ phí in tiền sẵn mệnh giá của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện D.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 24.352.000 đồng (hai mươi bốn triệu ba trăm năm mươi hai ngàn đồng) đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Thanh N được chấp nhận.

- Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Phan Thị T được chấp nhận.

- Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Thanh N 11.800.000 đồng (mười một triệu tám trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0012903 ngày 30 tháng 01 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

- Hoàn trả cho bà Phan Thị T 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0031381 ngày 08 tháng 4 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện D, tỉnh Bình Dương.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 19/8/2019).

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- Chi cục THA DS huyện D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phan Xuân Nam