TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN ĐỨC LINH** **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 21/2025/DS-ST
Ngày: 21-03-2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC LINH, TỈNH BÌNH THUẬN

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Mai Thuận.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Mai Thương và ông Lưu Trọng Kim.

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Ông Bùi Chí Bảo – Thư ký Toà án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên toà: Bà Lê Thị Thanh Tốt – Kiểm sát viên.

Trong các ngày từ ngày 17 đến ngày 21 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Đức Linh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ L số: 85/2024/TLST-DS ngày 11 tháng 3 năm 2024, về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 10/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 25/2025/QĐXST-DS ngày 20 tháng 02 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, giữa các bên đương sự:

- ***Nguyên đơn***: Anh Nguyễn Anh V, sinh năm 1989 và Huỳnh Thị Bích Tr, sinh năm 1988.

Cùng nơi cư trú: Đường Âu Cơ, Khu phố 1, thị trấn Vx, Đức Linh, Bình Thuận.

- ***Bị đơn:*** Bà Huỳnh Thị Ngọc N, sinh năm 1972 và ông Nguyễn Trung K, sinh năm 1971; nơi cư trú: Số 51, đường Chu Văn An, khu phố 3, thị trấn Dt, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1/ Ông Nguyễn X L, sinh năm 1976; Nơi cư trú: Số 69/9A, đường số 48, phường Hiệp Bình Chánh, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Nguyễn Phương Q, sinh năm 1996; Nơi cư trú: Số 150, đường Cách Mạng Tháng Tám, khu phố 6, thị trấn Vx, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 19/3/2024, tại Văn phòng Công chứng

Nguyễn Thị Thùy Tr)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hòa. Chức vụ: Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Q Huy, sinh năm 1982. Chức vụ: Chấp hành viên.

Đơn vị công tác: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

2/ Ông Trần Chí T, sinh năm 1950 và bà Võ Thị X, sinh năm 1962; cùng nơi cư trú: Số 150, đường 3/2, khu phố 5, thị trấn Dt, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

3/ Bà Tô Thị Tr, sinh năm 1978 và ông Hồ Phi V, sinh năm 1978; cùng nơi cư trú: Số 144, đường Cách mạng tháng 8, tổ 1, khu phố 6, thị trấn Vx, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa, có mặt nguyên đơn, có mặt người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (ông Nguyễn Phương Q); có mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Chí T; vắng mặt ông Nguyễn X L (người đại diện theo ủy quyền của bị đơn), vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị X, Tô Thị Tr, Hồ Phi V và Đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 31/01/2023, vợ chồng anh V và chị Tr có thỏa thuận nhận sang nhượng diện tích 101m^2 thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU335040 cấp ngày 31/3/2020 từ ông Nguyễn Trung K, bà Huỳnh Thị Ngọc N với giá 990.000.000 đồng (Chín trăm, chín mươi triệu đồng). Hai bên viết giấy tay mua bán, anh V và chị Tr đã giao đủ tiền cho ông K, bà N rồi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận đất quản L sử dụng từ đó cho đến nay. Do ba của anh V và chị Tr đột ngột qua đời, gia đình gặp biến cố lớn nên đến ngày 23/01/2024 vợ chồng anh V và chị Tr và ông K, bà N mới tiến hành công chứng, chứng thực làm thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật. Khi việc sang nhượng đang thực hiện, hồ sơ sang nhượng đã công chứng, nộp hồ sơ vào bộ phận 1 cửa chờ sang nhượng thì ngày 26/01/2024 Tòa án nhân dân huyện Đức Linh ra Quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT ngày 26/01/2024 theo yêu cầu của ông Trần Chí T và bà Võ Thị X đang tranh chấp hợp đồng vay T sản với ông K, bà N theo thông báo thụ L số 39/2024/TLST-DS ngày 23/01/2024. Theo đó Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Đức Linh đã có công văn số 364/KHL-CNVPĐKĐĐĐL ngày 26/01/2024 thông báo cho anh V và chị Tr việc bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Anh V và chị Tr nhận thấy quyền và lợi ích hợp pháp của anh V và chị Tr bị xâm phạm, bởi vì thỏa thuận sang nhượng đất được xác lập từ ngày 31/01/2023,

anh V và chị Tr đã giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng và nhận đất quản L sử dụng ổn định từ đó đến nay.

Nay anh V và chị Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đức Linh công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh V và chị Tr và vợ chồng ông Nguyễn Trung K, bà Huỳnh Thị Ngọc N được xác lập vào ngày 31/01/2023, công nhận cho anh V và chị Tr được quyền sở hữu diện tích 101m^2 thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU335040 cấp ngày 31/3/2020.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Nguyễn X L trình bày:

Ngày 31/01/2023, vợ chồng bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc N và ông Nguyễn Trung K có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng nguyên đơn bà Huỳnh Thị Bích Tr và ông Nguyễn Anh V, hai bên thống nhất viết giấy tay mua bán; đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, diện tích 101m^2, địa chỉ thửa đất khu phố 6, thị trấn Dt, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, được Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) số CU 335040 ngày 31/3/2020; giá chuyển nhượng là 990.000.000 đồng (Chín trăm chín mươi triệu đồng). Ny sau khi ký kết Giấy mua bán đất, vợ chồng bị đơn đã nhận đầy đủ toàn bộ số tiền 990.000.000 đồng (Chín trăm chín mươi triệu đồng), đồng thời đã bàn giao bản chính Giấy chứng nhận số CU 335040 và giao đất cho vợ chồng nguyên đơn trực tiếp quản L, sử dụng cho đến nay. Đôi bên cũng thống nhất phía nguyên đơn sẽ tự đi thực hiện các thủ tục sang nhượng và tự thực hiện các nghĩa vụ T chính với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, phía bị đơn sẽ hỗ trợ ký tá các hồ sơ có liên quan theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tuy nhiên, ngày 26/01/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Linh ra quyết định áp dụng biện pháp ngăn chặn tạm thời số 02/2024/QĐ-BPKCTT, theo yêu cầu của ông Trần Chí T và bà Võ Thị X, vì cho rằng vợ chồng bị đơn chuyển nhượng thửa đất nêu trên nhằm tẩu tán T sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Kính thưa Quý Tòa, mặc dù vợ chồng bị đơn có nợ tiền vợ chồng ông T, bà X từ trước ngày 31/01/2023. Nhưng tại thời điểm vợ chồng bị đơn lập giấy mua bán đất với nguyên đơn ngày 31/01/2023, vợ chồng bị đơn còn có các T sản là bất động sản khác như:

1/ Thửa đất số 158A, tờ bản đồ số 01, diện tích 220m^2, địa chỉ thừa đất: Thôn 1, xã Nam Chính, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, Giấy chứng nhận số BQ 208636, chỉnh L cập nhật tên ông Nguyễn Trung K và bà Huỳnh Thị Ngọc N ngày 18/4/2022:

2/ Thửa đất số 111, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.000m^2, địa chỉ thửa đất: Khu vực Hố Tre Hố Mây, xã Nam Chính, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, Giấy chứng nhận số AB 269138, cấp ngày 28/6/2005 cho ông Nguyễn Trung K và bà Huỳnh Thị Ngọc N;

3/ Thửa đất số 119, tờ bản đồ số 75, diện tích 78,9m^2, địa chỉ thửa đất: Khu phố 6, thị trấn Dt, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, Giấy chứng nhận số CU 335039, cấp ngày 31/3/2020 cho ông Nguyễn Trung K và bà Huỳnh Thị Ngọc N,

4/ Thửa đất số 168, tờ bản đồ số 33, diện tích 2.225m^2, địa chỉ thửa đất: Đồng Bàu Sình thị trấn Dt, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, Giấy chứng nhận số CV 933704, cấp ngày 17/9/2020 cho bà Huỳnh Thị Ngọc N.

5/.....

Do đó, việc nói bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo Giấy mua bán đất ngày 31/01/2023 nhằm mục đích tẩu tán T sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ là không đúng với thực tế.

Vậy nên, đại diện cho bị đơn, ông L yêu cầu tòa án nhân dân huyện Đức Linh công nhận hiệu lực của Giấy mua bán đất lập ngày 31/01/2023, giữa vợ chồng bà Huỳnh Thị Ngọc N, ông Nguyễn Trung K và vợ chồng bà Huỳnh Thị Bích Tr, ông Nguyễn Anh V, đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, diện tích 101m^2, Giấy chứng nhận số CU 335040 cấp ngày 31/3/2020.

Trường hợp Tòa án không công nhận thì bị đơn đồng ý trả lại số tiền 990.000.000 đồng (Chín trăm chín mươi triệu đồng) cho nguyên đơn và đồng thời đề nghị nguyên đơn trả lại đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho bị đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Nguyễn Phương Q trình bày:

Ngày 31/01/2023, vợ chồng bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc N và ông Nguyễn Trung K có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng nguyên đơn bà Huỳnh Thị Bích Tr và ông Nguyễn Anh V, hai bên thống nhất viết giấy tay mua bán; đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, diện tích 101m^2, địa chỉ thửa đất: khu phố 6, thị trấn Dt, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, được Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất (Giấy chứng nhận) số CU 335040 ngày 31/3/2020; giá chuyển nhượng là 990.000.000 đồng (Chín trăm chín mươi triệu đồng).

Ny sau khi ký kết Giấy mua bán đất, vợ chồng bị đơn đã nhận đầy đủ toàn bộ số tiền 990.000.000 đồng (Chín trăm chín mươi triệu đồng), đồng thời đã bàn giao bản chính Giấy chứng nhận số CU 335040 và bàn giao đất cho vợ chồng nguyên đơn trực tiếp quản L, sử dụng cho đến nay. Tại thời điểm bị đơn bàn giao đất, toàn bộ thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75 là đất trống, không có bất cứ một công trình xây dựng nào trên đất. Do đó, toàn bộ công trình xây dựng trên đất như Quý Tòa đã thấy hiện nay, đều do phía nguyên đơn đầu tư xây dựng. Việc nguyên đơn xây dựng có được sự đồng ý hoặc xác nhận của chính quyền địa phương hay không thì bị đơn không biết, vì đất đã bán nên bị đơn không quan tâm đến thửa đất đó nữa.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Trần Chí T và bà Võ Thị X trình bày:

Tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2024/QĐST-DS ngày 02/02/2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Linh thì bà Huỳnh Thị Ngọc N và ông Nguyễn Trung K phải trả cho ông T và vợ ông T là bà Võ Thị X số tiền 2.050.000.000 đồng. Sau khi có quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự của Tòa án, ông T đã làm đơn yêu cầu thi hành án. Ngày 27/02/2024, Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh đã ban hành Quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất số 29/QĐ-CCTHADS về việc kê biên các quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất của bà Huỳnh Thị Ngọc N và ông Nguyễn Trung K. Theo như quyết định cưỡng chế thì thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, diện tích 101m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số CU 335040 do Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 31/3/2020 đứng tên chủ sử dụng là bà Huỳnh Thị Ngọc N và ông Nguyễn Trung K đã bị kê biên để thi hành án. Tuy nhiên, hiện nay Tòa án nhân dân huyện Đức Linh đang thụ L vụ án số 85/2024 TLST-DS ngày 11/3/2024 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Anh V, bà Huỳnh Thị Bích Tr với bị đơn bà Huỳnh Thị Ngọc N và ông Nguyễn Trung K. Thấy rằng, việc các bên khởi kiện là nhằm tẩu tán T sản phải thi hành án của bà N và ông K; các T sản còn lại của bà N và ông K không đủ để trả các khoản nợ phải thi hành án và thửa đất trên đã bị kê biên thi hành án nên việc Toà án giải quyết vụ án là ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T nên ông T đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng bà Huỳnh Thị Ngọc N và ông Nguyễn Trung K với bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Anh V, bà Huỳnh Thị Bích Tr đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, diện tích 101m^2 là vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Tô Thị Tr và ông Hồ Phi V trình bày:

1. Về Hợp đồng mua bán đất viết bằng giấy tay giữa ông V và bà Tr (gọi tắt là ông V) với ông K và bà N (gọi tắt là bà N), được ký vào ngày 31/01/2023. Hợp đồng này không được chứng thực và cũng không có bên làm chứng hợp pháp là không có cơ sở pháp L để công nhận. Hơn nữa, ông V và bà N đều có lợi khi hợp đồng mua bán đất này được công nhận, nên việc tạo ra hợp đồng mua bán đất không có chứng thực pháp L trong quá khứ là điều dễ dàng. Trên thực tế, bà N đã đưa Giấy chứng nhận của thửa đất này và thừa gần bên cho bà Tô Thị Tr giữ với ý muốn để cấn trừ khoản tiền mà bà N đã mượn bà Tr hoặc nhờ bà Tr bán hộ để trả nợ cho bà Tr. Đối với 02 giấy chứng nhận này bà Tr đã giữ trong thời gian từ tháng 09/2023 đến tháng 12/2023, vào tháng 9/2023 bà Tr có gửi Giấy chứng nhận QSDĐ số CU 335040 cho ông Phạm Ông Bi (ở Đức Hạnh) và ông Trần Nguyên Khoa (ở Vx) để nhờ xem đất hộ. Đến ngày 29/11/2023 bà N có điện thoại nhờ bà Tr chụp hình 02 Giấy chứng nhận trên để bán cho người khác (bà Tr đã in hình ảnh zalo đoạn thông tin trao đổi giữa bà Tr và bà N gửi đến Tòa), sau đó bà N gặp bà Tr lấy Giấy chứng nhận về. Tuy nhiên, tại buổi hòa giải lần 1 giữa chúng bà Tr, ông T với vợ ông V, thì vợ ông V đã trình bày là đã giữ Giấy chứng nhận QSDĐ số CU 335040 trong năm 2023 là điều bất hợp L.

2. Hợp đồng thuê khoán công trình do ông V cung cấp Hợp đồng thuê khoán công trình được ký vào năm 2022 (không ghi ngày, tháng) giữa ông V và ông Trương Thế Hoàng, để làm công trình nhà lồng, tráng nền, tường rào và cửa cổng trên đất của bà N. Hợp đồng mua bán đất ký ngày 31/01/2023. Như vậy ông V đã làm các công trình gắn liền trên đất trước khi tiến hành mua đất từ bà N là điều bất hợp L. Về thực chất, công trình này được làm vào năm 2022, do bà N thuê ông Đỗ Trần Trọng Khôi làm vòm sắt và cổng, thuê ông Bùi Thông Việt tráng nền. Cả hai người đã làm giấy xác nhận (có biên nhận kèm theo) do ông Trần Chí T (người có liên quan) cung cấp đến Tòa án. Sự bất hợp L về thời gian và không đúng người thực hiện công trình như đã nêu trên, cho thấy ông V không thực hiện công trình trên đất bà N nhưng đã tạo ra Hợp đồng thuê khoán công trình không có thật. Ông V đã ngụy tạo chứng cứ về hợp đồng thuê khoán công trình nhà lồng, tráng nền, tường rào và cửa cổng. Việc này góp phần đánh giá Hợp đồng mua bán đất giữa bà N và ông V viết bằng giấy tay là không có thật. Vấn đề này bà N không nêu ý kiến, thời gian qua bà N đã thiếu phối hợp với các chủ nợ để thực hiện trách nhiệm còn lại, cho thấy bà N có ý muốn che dấu sự thật để thực hiện hành vi tẩu tán T sản (như bản thân bà Tr cũng bị bà N đưa vào tình huống tẩu tán T sản (Tòa đã xử L) mà không hay biết).

3. Kiến nghị: Từ những vấn đề nêu trên, bà Tr đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Linh hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà N vì L do sau: Hợp đồng mua bán đất không có cơ sở pháp L chứng minh (vì việc tạo một hồ sơ không pháp L giữa những người có cùng lợi ích, cùng động cơ, mục đích là điều dễ dàng); bà Tr đã giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất này trong khoảng thời gian từ 09/2023 đến 12/2023. Ông V cung cấp Hợp đồng thuê khoán công trình để chứng minh bản thân đã sở hữu đất, nhưng đây là hợp đồng không có thật như đã dẫn chứng nêu trên. Điều này cho thấy Hợp đồng mua bán đất càng thiếu cơ sở để chứng minh là trung thực.

Vì vậy bà Tr kính đề nghị quý Tòa căn cứ quy định pháp luật thực hiện xét xử vụ việc công bằng, đảm bảo lợi ích chính đáng đối với những người có liên quan.

Quá trình giải quyết vụ án, Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh) trình bày:

Chi cục Thi hành án đang tổ chức thi hành các Quyết định số 13/2024/QĐST-DS ngày 02/02/2024 và số 01/2024/QĐCNHGT-DS ngày 21/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh. Các quyết định thi hành án số 771/QĐ-CCTHADS ngày 02/02/2024, số 804/QĐ-CCTHADS ngày 20/02/2024 và số 825/QĐ-CCTHADS ngày 21/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh theo đó bà Huỳnh Thị Ngọc N, sinh năm 1972 và ông Nguyễn Trung K, sinh năm 1971, cùng nơi cư trú: Số 51, đường Chu Văn An, khu phố 3, thị trấn Dt, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận có nghĩa vụ phải nộp 36.500.000đồng tiền án phí, trả nợ cho cá nhân tổng số tiền là 5.120.000.000đồng và khoản lãi suất phát sinh do chậm thi hành án. Chấp hành viên đã thực hiện xác minh điều kiện thi hành án của bà N, ông K và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh cung cấp

thông tin các T sản là 07 (bảy) quyền sử dụng đất hiện đang đứng tên bà N và ông K cụ thể như sau:

1. Thửa đất số 158A, tờ bản đồ số 01, diện tích 220m^2, (đất ở nông thôn) địa chỉ thừa đất: Thôn 1, xã Nam Chính, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản gắn liền với đất số BO 208636, do Ủy ban nhân dân huyện Đức Linh cấp ngày 08/11/2013, cấp cho ông Trần Văn Cường, đã được chỉnh L biến động chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung K và bà Huỳnh Thị Ngọc N vào ngày 18/4/2022;

2. Thửa đất số 111, tờ bản đồ số 01, diện tích 2.000m^2 (đất trồng cây công nghiệp lâu năm) (nay được đo đạc địa chính thành thửa 43, tờ bản đồ số 96, diện tích 2.080,6m^2) địa chỉ thửa đất: Khu vực Hố Tre Hố Mây, xã Nam Chính, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số AB 269138, do Ủy ban nhân dân huyện Đức Linh cấp ngày 28/6/2005, cấp cho ông Nguyễn Trung K và bà Huỳnh Thị Ngọc N;

3. Thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, diện tích 101,0m^2 (đất ở đô thị 40,0m^2 đất trồng cây lâu năm 61,0m^2), địa chỉ thửa đất: Khu phố 6, thị trấn Dt, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số CU 335040, do Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 31/3/2020, cấp cho ông Nguyễn Trung K và bà Huỳnh Thị Ngọc N;

4. Thửa đất số 119, tờ bản đồ số 75, diện tích 78,9m^2 (đất ở đô thị 40,0m^2 đất trồng cây lâu năm 38,9m^2), địa chỉ thửa đất: Khu phố 6, thị trấn Dt, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số CU 335039, do Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 31/3/2020, cấp cho ông Nguyễn Trung K và bà Huỳnh Thị Ngọc N;

5. Thửa đất số 168, tờ bản đồ số 33, diện tích 2.225,0m^2 (đất trồng lúa nước còn lại), địa chỉ thửa đất: Đồng Bàu Sình thị trấn Dt, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số CV 933704, do Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 17/9/2020, cấp cho bà Huỳnh Thị Ngọc N;

6. Thửa đất số 84, tờ bản đồ số 54, diện tích 660,8m^2 (đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất: Khu Bích Liên, xã Tân Hà, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số DK 753737, do Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 17/02/2023, cấp cho bà Hoàng Thị Nụ đã được chỉnh L biến động chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Ngọc N ngày 23/5/2023;

7. Thửa đất số 10, tờ bản đồ số 29, diện tích 339,2m^2 (đất trồng cây lâu năm), địa chỉ thửa đất: Khu vực đất trồng cây lâu năm xã Trà Tân, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số DK 753737, do Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 17/02/2023, cấp cho bà Hoàng Thị Nụ đã được chỉnh L biến động chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị Ngọc N ngày 23/5/2023.

Tại thời điểm xác minh các thửa đất trên không có hồ sơ đăng ký biến động về quyền sử dụng đất (trong đó có thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75). Chấp hành

viên đã tiến hành xác minh thực địa các quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất, ước tính sơ bộ giá trị T sản không đủ thực hiện nghĩa vụ phải thi hành án.

Hết thời hạn tự nguyện thi hành án bà N, ông K chưa thực hiện việc thi hành án. Căn cứ các quy định của pháp luật và xét Đơn đề nghị kê biên ngày 20/02/2024 của ông Trần Chí T và bà Võ Thị X Chấp hành viên đã ban hành Quyết định số 29/QĐ-CCTHADS ngày 27/02/2024 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất đối với các T sản là 07 (bảy) quyền sử dụng đất nêu trên. Quyết định trên đã được thông báo hợp lệ cho các đương sự và cơ quan, tổ chức có liên quan.

Ngày 11/3/2024 bà Huỳnh Thị Bích Tr, địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn Vx, huyện Đức Linh cung cấp cho Chi cục Thi hành án Thông báo về việc thụ L vụ án số 85/TB-TLVA ngày 11/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số CU 335040, do Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 31/5/2020. Ngày 12/3/2024 Chấp hành viên có Công văn số 259/CCTHADS về việc thông báo T sản đã ra quyết định kê biên hiện đang có tranh chấp tại Tòa án.

Ý kiến của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh đối với vụ án dân sự như sau: Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Linh xem xét, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số CU 335040, do Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 31/5/2020 giữa bà Huỳnh Thị Ngọc N, ông Nguyễn Trung K với ông Nguyễn Anh V, bà Huỳnh Thị Bích Tr. Đề nghị Tòa án xác định rõ thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số CU 335040, do Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 31/5/2020 và toàn bộ T sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của ai để Chi cục Thi hành án có cơ sở thực hiện việc thi hành án.

Tại phiên toà:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng nguyên đơn và vợ chồng ông Nguyễn Trung K, bà Huỳnh Thị Ngọc N được xác lập vào ngày 31/01/2023; công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy Tr, công nhận cho nguyên đơn được quyền sở hữu diện tích 101m^2 thuộc thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU335040 cấp ngày 31/3/2020; đồng ý tuyên vô hiệu đối với Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2024 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thùy Tr; đồng ý chịu các nghĩa vụ T chính đối với số tiền thực tế giao dịch chuyển nhượng là 990.000.000đồng.

Đại diện hợp pháp của bị đơn đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp các giao dịch bị tuyên vô hiệu thì bị đơn đồng ý trả lại tiền cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Trần Chí T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị tuyên bố giấy mua bán đất đề ngày 31/01/2023 giữa vợ chồng bà N ông K với ông V, bà Tr là vô hiệu do bà N ông K có dấu hiệu tẩu tán T sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị Tr, ông Hồ Phi V, bà Võ Thị X và Đại diện cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh vắng mặt.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử trong quá trình thụ L, giải quyết vụ án đã thực hiện đầy đủ trình tự thủ tục tố tụng được pháp luật quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng như người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Chí T đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng được quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 76 của Bộ luật tố tụng dân sự. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị Tr, ông Hồ Phi V, bà Võ Thị X và Đại diện cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ tố tụng được quy định tại các Điều 70, 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Qua nghiên cứu xem xét các T liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa hôm nay, xét thấy việc nguyên đơn khởi kiện là hoàn toàn có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể: Công nhận hiệu lực của giấy mua bán đất lập ngày 31/01/2023 giữa ông Nguyễn Trung K, bà Huỳnh Thị Ngọc N với bà Huỳnh Thị Bích Tr và ông Nguyễn Anh V.

Về án phí: Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

(có bài phát biểu kèm theo)

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các T liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã 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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn; quyền sử dụng đất là đối tượng có liên quan đến tranh chấp và bị đơn có nơi đăng ký hộ khẩu thường trú tại thị trấn Dt, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị Tr, ông Hồ Phi V, bà Võ Thị X, ông Nguyễn X L và Đại diện cho Chi cục Thi hành án

dân sự huyện Đức Linh đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có L do chính đáng; do đó, căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị Tr, ông Hồ Phi V, bà Võ Thị X, ông Nguyễn X L và Đại diện cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

Về ý kiến của bị đơn liên quan đến việc tuyên bố vô hiệu Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2024, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thùy Tr theo số công chứng 359, quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD, đối với là thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, diện tích 101m^2 đất, tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn Dt, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số CU 335040, do Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 31/5/2020, cấp cho bà Huỳnh Thị Ngọc N, ông Nguyễn Trung K là không thuộc phạm vi khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, cụ thể trong đơn khởi kiện ban đầu nguyên đơn yêu cầu như sau: *"Anh Nguyễn Anh V và chị Huỳnh Thị Bích Tr yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thể hiện qua giấy mua bán đất) lập ngày 31/01/2023 đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, giấy chứng nhận QSD đất số CU 335040, diện tích 101,0m^2 đất tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn Dt, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận giữa bà Huỳnh Thị Ngọc N, ông Nguyễn Trung K với anh Nguyễn Anh V, chị Huỳnh Thị Bích Tr là giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật"*. Quá trình giải quyết vụ án, các bên đương sự không có yêu cầu bổ sung, không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2024, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thùy Tr theo số công chứng 359, quyển số 01/2024/TP/CC- SCC/HĐGD như nêu trên; do đó, Hội đồng xét xử không xem xét quyết định trong vụ án này.

Trong trường hợp này, bên nhận chuyển nhượng và bên chuyển nhượng có thể tự lập biên bản thỏa thuận để chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2024, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thùy Tr theo số công chứng 359, quyển số 01/2024/TP/CC- SCC/HĐGD nêu trên. Nếu các bên trong giao dịch có đề nghị thì Hội đồng xét xử sẽ ghi nhận ý kiến tự nguyện của các bên đương sự trong bản án này.

[3] Về chứng cứ: Tại phiên tòa, các bên đương sự không cung cấp chứng cứ mới; do đó Hội đồng xét xử căn cứ và các T liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để xét xử vụ án.

[4] Về nội dung: Căn cứ vào T liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ án như sau:

[4.1] Về quyền sử dụng đất có liên quan đến tranh chấp:

Căn cứ vào bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số CU 335040, do Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 31/5/2020, cấp cho bà Huỳnh Thị Ngọc N và ông Nguyễn Trung K thì có căn cứ khẳng định quyền sử dụng đất là đối tượng liên quan đến hợp đồng chuyển chượng có tranh chấp trong vụ án này là thửa đất số 120, tờ bản đồ số

75, diện tích 101m^2 đất, tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn Dt, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ lập ngày 25/4/2024 thì trên thửa đất 120 nêu trên có các T sản sau: cổng rào bằng sắt, 01 cái giếng khoan, nền láng xi măng, mái vòm sắt hết thửa đất.

Theo biên bản định giá T sản lập ngày 24/7/2024 thì quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất đang tranh chấp, có giá trị như sau:

+ Thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, diện tích 101m^2 đất, tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn Dt, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, trị giá: 540.000.000đồng.

+ Toàn bộ T sản trên đất trị giá: 70.882.000đồng.

[4.2] Về tính pháp L của giao dịch dân sự:

Về hình thức: Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện hợp pháp của bị đơn đều thừa nhận vào ngày 31/01/2023 bà Huỳnh Thị Ngọc N và ông Nguyễn Trung K có ký giấy mua bán đất với bà Huỳnh Thị Bích Tr và ông Nguyễn Anh V; ngày 23/01/2024, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thùy Tr, giữa nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 101m^2 đất, thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75; tọa lạc tại: Khu phố 6, thị trấn Dt, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, được chứng thực tại văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thùy Tr ngày 23/01/2024, Số công chứng 359, quyển số 01/2024/TP/CC- SCC/HĐGD, đây là sự kiện pháp L đã được các đương sự thừa nhận nên thuộc trường hợp các tình tiết không phải chứng minh được quy định Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Mặc dù tại thời điểm giao dịch ngày 31/01/2023, giữa bà Huỳnh Thị Ngọc N và ông Nguyễn Trung K mới ký giấy mua bán đất với bà Huỳnh Thị Bích Tr và ông Nguyễn Anh V đối với diện tích 101m^2 đất, thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75; tọa lạc tại: Khu phố 6, thị trấn Dt, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, các bên chưa thực hiện thủ tục công chứng, chứng thực theo quy định, thế nhưng các bên đã thực hiện xong toàn bộ giao dịch (bên bà Tr ông V giao đủ số tiền 990.000.000đồng cho bên chuyển nhượng và bên bà N ông K đã bàn giao quyền sử dụng đất cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Tr, ông V quản L sử dụng) và đến này 23/01/2024 các bên đã hoàn tất thủ tục công chứng thủ tục chuyển nhượng đối với thửa đất số 120 nêu trên tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thùy Tr; như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N ông K với bà Tr ông V đối với thửa đất số 120 nêu trên đã đảm bảo về mặt hình thức của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 119, 129, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[4.2] Về nội dung của giao dịch dân sự:

[4.2.1] Xét nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2024 giữa bà N ông K với bà Tr ông V đối với thửa đất số 120.

Tại Điều 2 của Hợp đồng, các bên có thỏa thuận:

"*1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là: 50.000.000 đồng (bằng chữ: Năm mươi triệu đồng Việt Nam)*"

Theo kết quả định giá được nêu tại mục [4.1] thì Thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, diện tích 101m^2 đất, tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn Dt, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, trị giá: 540.000.000đồng.

Tuy nhiên, theo giấy mua bán đất lập ngày 31/01/2023 thì thửa đất có giá trị là 990.000.000đồng. Như vậy, việc các bên thỏa thuận giá theo Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2024 là có dấu hiệu gây thất thoát về thuế đối với Nhà nước đã được Bộ T chính chỉ đạo tại văn bản số 14257/BTC-VP ngày 15/12/2021. Mục đích và nội dung Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2024 giữa bà N ông K với bà Tr ông V vi phạm điều cấm của luật được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 của Bộ luật dân sự năm 2015; do đó, tại phiên tòa nguyên đơn và người đại theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận ý kiến tự nguyện của các bên đương sự về việc tuyên bố vô hiệu một phần (vô hiệu điều 2) của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2024 giữa bà N ông K với bà Tr ông V là phù hợp với quy đinh tại Điều 122, 123, 124, 130 của Bộ luật dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử sẽ ghi nhận.

[4.2.2] Xét nội dung của giấy mua bán đất lập ngày 31/01/2023

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận thực tế hai bên có ký giấy mua bán đất lập ngày 31/01/2023 đối với thửa đất số 120 nêu trên, giá thỏa thuận là 990.000.000đồng; tại thời điểm xác lập giấy mua bán thì hai bên đều tự nguyện và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; thửa đất số 120 không có tranh chấp, không bị kê biên để thi hành án, nên đề nghị công nhận.

Ông Trần Chí T cho rằng nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận mua bán thửa đất 120 là nhằm mục đích tẩu tán T sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, nên yêu cầu tuyên bố vô hiệu.

Bà Tô Thị Tr cho rằng hợp đồng mua bán đất giữa bà N và ông V viết bằng giấy tay là không có thật, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Linh hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V và bà N.

Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Linh xem xét, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số CU 335040, do Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 31/5/2020 giữa bà Huỳnh Thị Ngọc N, ông Nguyễn Trung K với ông Nguyễn Anh V, bà Huỳnh Thị Bích Tr. Đề nghị Tòa án xác định rõ thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số CU 335040, do Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 31/5/2020 và toàn bộ T sản gắn liền với đất thuộc quyền sử dụng của ai để Chi cục Thi hành án có cơ sở thực hiện việc thi hành án.

Nhận thấy, theo T liệu do Tòa án thu thập được trong hồ sơ vụ án dân sự thụ L số 39 ngày 23/01/2024 và hồ sơ vụ việc hòa giải, đối thoại tại Tòa án thụ L số 01/2024/TLCNHGT–DS, ngày 05/02/2024, thể hiện giao dịch vay mượn tiền giữa bà N, ông K với ông T, bà X, ông V, bà Tr phát sinh trong khoản thời gian từ tháng

12/2023 đến tháng 01/2024; đến ngày 02/02/2024 Tòa án nhân dân huyện Đức Linh ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 13/2024/QĐST-DS và ngày 21/02/2024 Tòa án nhân dân huyện Đức Linh ban hành Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 01; các ngày 02/02/2024, ngày 20/02/2024, 21/02/2024, Chi cục THADS huyện Đức Linh ban hành quyết định thi hành án số 771/QĐ-CCTHADS, số 804/QĐ-CCTHADS và số 825/QĐ-CCTHADS đối với người phải thi hành án là bà Huỳnh Thị Ngọc N và ông Nguyễn Trung K; ngày 27/02/2024 Chi cục THADS huyện Đức Linh ban hành Quyết định số 29/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất đối với các T sản là 07 (bảy) quyền sử dụng đất của bà N và ông K (trong đó có thửa đất số 120); như vậy, tại thời điểm xác lập giấy mua bán đất ngày 31/01/2023 thì thửa đất 120 chưa bị kê biên, chưa bị cưỡng chế để thi hành án, không có tranh chấp và phát sinh trước các khoản nợ lập ngày 13/12/2023, 01/01/2024, 29/12/2023, 05/12/2023 giữa bà N, ông K với ông T, bà X; các khoản nợ lập ngày 04/01/2024, 02/01/2024, 17/7/2023 giữa bà N, ông K với bà Tr, ông V. Ông T, bà X cũng như bà Tr, ông V cho rằng giấy mua bán đất đề ngày 31/01/2023 là do bà N, ông K, ông V, bà Tr ngụy tạo nhưng không chứng minh được ý kiến của các ông bà là có căn cứ, cũng không yêu cầu giám định nên không có cơ sở để ghi nhận; Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh cho rằng *"tại thời điểm xác minh các thửa đất trên không có hồ sơ đăng ký biến động về quyền sử dụng đất (trong đó có thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75). Chấp hành viên đã tiến hành xác minh thực địa các quyền sử dụng đất và T sản gắn liền với đất, ước tính sơ bộ giá trị T sản không đủ thực hiện nghĩa vụ phải thi hành án"* nhưng không cung cấp được T liệu chứng minh giá trị của toàn bộ 07 thửa đất đang bị kê biên nên cũng không có cơ sở để chấp nhận. Mặt khác, thửa đất số 120 nêu trên không phải là T sản duy nhất của bà N và ông K, bởi vì ngoài thửa đất số 120 nêu trên thì bà N, ông K còn 06 thửa đất khác cũng đang bị kê biên để thi hành án; do đó, không có căn cứ chứng minh bà N và ông K tẩu tán T sản để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, nghĩa vụ thi hành án; trên thực tế bà Tr, ông V cũng đã giao đủ số tiền 990.000.000đồng cho bà N, ông K và đầu tư xây dựng một số công trình trên đất, trường hợp tuyên vô hiệu sẽ gây ảnh hưởng rất nhiều về quyền lợi của bà Tr, ông V.

Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trong vụ án số 39/2024/TLST-DS ngày 26/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh được áp dụng từ ngày 26/01/2024, sau thời điểm hai bên lập giấy mua bán đất vào ngày 31/01/2023 và ký hợp đồng công chứng vào ngày 23/01/2024. Nên tại thời điểm giao dịch (31/01/2023) thửa đất 120 nêu trên cũng không bị áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

Vì vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và T sản trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất của các bà N, ông K với ông V, bà Tr không vi phạm Điều 24 Nghị định 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 số 26/2008/QH12 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự số 64/2014/QH13 (được sửa đổi bởi Khoản 11 Điều 1 Nghị định 33/2020/NĐ-CP có hiệu lực từ ngày 01/05/2020); đáp ứng các điều kiện được quy định tại Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

Điều 188 của Luật đất đai 2013 quy định điều kiện thực hiện các quyền 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

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền 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 khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;

c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;

d) Trong thời hạn sử dụng đất.

Điều 24 Nghị định 62/2015 quy định:

1. Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố T sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn T sản khác hoặc T sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì T sản đó vẫn bị kê biên, xử L để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên T sản, nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự.

Trường hợp đã bị áp dụng biện pháp ngăn chặn, biện pháp khẩn cấp tạm thời, biện pháp bảo đảm thi hành án, biện pháp cưỡng chế thi hành án mà T sản bị chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố cho người khác thì T sản đó bị kê biên, xử L để thi hành án; Chấp hành viên có văn bản yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch đối với T sản đó vô hiệu hoặc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền hủy giấy tờ liên quan đến giao dịch đối với T sản đó.

Từ những phân tích pháp L nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ để chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng:

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá T sản: Nguyên đơn đồng ý chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá T sản; không yêu cầu bị đơn trả lại số tiền trên, nên Hội đồng xét xử ghi nhận và không quyết định trong bản án này.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí DSST. Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh tại phiên tòa phù hợp với những nhận định nêu trên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 92; Điều 93; Điều 95; khoản 1 Điều 147, Điều 165, 166, 227, 228, 235, 262, 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 116, 117, 129, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 188 của Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 và điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Điều 26 Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện qua giấy mua bán đất lập ngày 31/01/2023 giữa ông Nguyễn Trung K, bà Huỳnh Thị Ngọc N với bà Huỳnh Thị Bích Tr và ông Nguyễn Anh V đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, diện tích 101m^2 đất, tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn Dt, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số CU 335040, do Sở T nguyên và Môi trường tỉnh Bình Thuận cấp ngày 31/5/2020, cấp cho bà Huỳnh Thị Ngọc N, ông Nguyễn Trung K. (trong trường hợp các bên không bắt buộc phải thực hiện thủ tục công chứng đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất)

Ghi nhận ý kiến tự nguyện của ông Nguyễn Trung K, bà Huỳnh Thị Ngọc N với bà Huỳnh Thị Bích Tr và ông Nguyễn Anh V về việc công nhận hiệu lực của các Điều 1,3,4,5,6,7 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2024, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thùy Tr theo số công chứng 359, quyển số 01/2024/TP/CC- SCC/HĐGD.

Ghi nhận ý kiến tự nguyện của ông Nguyễn Trung K, bà Huỳnh Thị Ngọc N với bà Huỳnh Thị Bích Tr và ông Nguyễn Anh V về việc hủy bỏ Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 23/01/2024, tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Thùy Tr theo số công chứng 359, quyển số 01/2024/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ông Nguyễn Anh V và bà Huỳnh Thị Bích Tr được quyền quản L, sử dụng thửa đất số 120, tờ bản đồ số 75, diện tích 101m^2 đất và T sản gắn liền với đất (theo

biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ lập ngày 25/4/2024) tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn Dt, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T sản khác gắn liền với đất số CU 335040.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh, cơ quan quản L đất đai để thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai (kể cả thủ tục tách thửa) đối với diện tích đất tranh chấp đã được giải quyết trong Bản án này theo đúng quy định của Luật đất đai. Đồng thời, trong quá trình thực hiện thủ tục đăng ký biến động đất đai, các bên có liên quan phải có trách nhiệm cung cấp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cơ quan quản L đất đai thực hiện thủ tục cấp lại giấy chứng nhận theo bản án/Quyết định đã tuyên.

Trường hợp một trong các bên đương sự không phối hợp thực hiện thủ tục đăng ký biến động (kể cả thủ tục tách thửa), thì bên đương sự còn lại có quyền liên hệ với cơ quan quản L đất đai để thực hiện thủ tục đăng ký biến động (kể cả thủ tục tách thửa), đồng thời ký các mẫu đơn theo quy định của pháp luật đất đai khi thực hiện thủ tục đăng ký biến động (kể cả thủ tục tách thửa), cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất tranh chấp theo quy định.

Về trách nhiệm nộp thuế, phí: Bà Huỳnh Thị Bích Tr và ông Nguyễn Anh V có nghĩa vụ nộp toàn bộ số tiền thuế, phí phát sinh theo quy định. Giá chuyển nhượng để làm căn cứ xác định nghĩa vụ thuế là 990.000.000đồng.

2. Về án phí:

- Buộc bà Huỳnh Thị Ngọc N, ông Nguyễn Trung K phải liên đới nộp số tiền 300.000 (bằng chữ: Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Án phí nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh.

- Trả lại cho bà Huỳnh Thị Bích Tr và ông Nguyễn Anh V số tiền 300.000 (bằng chữ: ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh theo các biên lai thu tiền số: 0004270 ngày 11 tháng 3 năm 2024.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết, để Tòa án cấp trên xét xử theo trình tự phúc thẩm.

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 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 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:
- Các đương sự;
- VKSND huyện Đức Linh;
- Chi cục THADS huyện Đức Linh;
- Lưu hồ sơ vụ án, tập án văn;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Mai Thuận