

Bản án số: **38/2025/DS-ST**

Ngày: 13-06-2025

*“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 U MINH THƯỢNG – KIÊN GIANG**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Danh Hoàng

- *Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Trần Văn Tám

2. Ông Võ Minh Sơn

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Quách Huỳnh Như – Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:*** Ông Phạm Hoàng Anh – Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 107/2024/TLST-DS, ngày 21 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 412025/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1993 (Có mặt).

Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1977.

Bà Lê Thị U, sinh năm 1970.

Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1954.

Cùng địa chỉ: Ấp Hòa B1, xã Vĩnh H2, huyện U Minh Th, tỉnh Kiên G.

Bà T, bà U, bà H ủy quyền cho ông D (*Theo văn bản ủy quyền ngày 14/11/2024*).

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị H, sinh năm 1976 (Có mặt).

Ông Huỳnh Văn P, sinh năm 1966 (Chồng bà Hồng).

Anh Huỳnh Tường V, sinh năm 1997 (Con bà Hồng).

Anh Huỳnh Minh L, sinh năm 2000 (Con bà Hồng).

Cùng địa chỉ: Ấp Hòa B1, xã Vĩnh H2, huyện U Minh T, tỉnh Kiên G.

Ông P, anh V, anh L ủy quyền cho bà H (*Theo văn bản ủy quyền ngày 17/12/2024*).

Ông Lê Thanh B, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Ấp Cây B2, xã Vĩnh H2, huyện U Minh Th, tỉnh Kiên G (Có mặt).

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

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Lộc phát Việt Nam.

Trụ sở: LPB Tower, số 210, đường Trần Quang Khải, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn P1, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số C9 – 19 đường Lạc Hồng, phường Vĩnh L1, thành phố Rạch G1, tỉnh Kiên G (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị U ngày 19/8/2024, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị T cùng ngày 10/9/2024, ông Nguyễn Văn D ngày 12/9/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án ông D vừa là nguyên đơn, vừa là đại diện của nguyên đơn bà U, bà H1, bà T trình bày:

Từ năm 2019 đến năm 2020 ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị T, bà Lê Thị U và bà Nguyễn Thị H1 (*Sau đây gọi tắt là ông D, bà T, bà U, bà H1*) có tham gia chơi hụi do bà Phạm Thị H (*Gọi tắt là bà H*) làm chủ hụi. Do bà H không trả tiền hụi nên ông D, bà T, bà U và bà H1 khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang (*Gọi tắt là Tòa án*) và được Tòa án giải quyết bằng Bản án số: 03/2023/DS-ST ngày 10/02/2023, buộc bà H trả cho ông D, số tiền 159.710.000đ (Một trăm năm mươi chín triệu bảy trăm mười nghìn đồng), Bản án số: 01/2023/DS-ST ngày 01/02/2023, buộc bà H trả cho bà T, số tiền 16.000.000đ (Mười sáu triệu đồng), Bản án số: 16/2023/DS-ST ngày 11/4/2023, buộc bà H trả cho bà U, số tiền 8.930.000đ (Tám triệu chín trăm ba mươi nghìn đồng) và Bản án số: 09/2023/DS-ST ngày 11/4/2023, buộc bà H trả cho bà H1, số tiền 35.640.000đ (Ba mươi lăm triệu, sáu trăm bốn mươi nghìn đồng).

Cơ quan thi hành án ban hành quyết định thi hành án theo yêu cầu của ông D, bà T, bà U và bà H1. Trong quá trình xác minh điều kiện thi hành án thì xác định bà H có tài sản quyền sử dụng đất số: AL 800665, sổ cấp giấy chứng nhận H00118, tờ bản đồ số 02, thửa số 35, diện tích 10.368,0m², tọa lạc ấp Hòa

B1, xã Vĩnh H2, huyện U Minh Th, tỉnh Kiên G, do Ủy ban nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang cấp cho hộ ông (bà) Phạm Thị H ngày 19/3/2009. Chi Cục thi hành án dân sự không thể cưỡng chế kê biên, do bà Hồng cùng với ông Huỳnh Văn P, anh Huỳnh Tường V, anh Huỳnh Minh L (*Gọi tắt là ông P, anh V, anh L*) đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho ông Lê Thanh B (*Gọi tắt là ông B*), theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/12/2022 và đã được đánh biến động sang tên ngày 12/01/2023 theo hồ sơ số 0018.CN.002 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện U Minh Thượng. Nguyên đơn ông D, bà T, bà H1, bà U cho rằng bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B là trái pháp luật, nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ.

Ông D, bà T, bà H1 và bà U yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông P, anh V, anh L với ông B lập ngày 06/12/2022; hủy biến động sang tên cho ông B ngày 12/01/2023, công nhận phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 800665, diện tích 10.368,0m², tọa lạc ấp Hòa B1, xã Vĩnh H2, huyện U Minh Th, tỉnh Kiên G là thuộc quyền sử dụng của bà H để Chi cục thi hành án kê biên xử lý tài sản trả nợ cho nguyên đơn.

- Bà Phạm Thị H vừa là bị đơn, vừa là đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Văn P, anh Huỳnh Tường V, anh Huỳnh Minh L trình bày:

Bà H thừa nhận thời gian từ năm 2019 đến năm 2020, bà có làm chủ hội và có nợ tiền hội nhiều người. Trong đó, bà H nợ ông D số tiền 159.710.000đ, nợ bà H1 số tiền 35.640.000đ, nợ bà Thi số tiền 16.000.000đ và bà U số tiền 8.930.000đ. Sau đó ông D, bà H1, bà T, bà U thỏa thuận đồng ý để bà H trả nợ dần; còn lại 05 người bà H không thỏa thuận được, gồm: Ông Trần Thanh Dân, bà Nguyễn Thị Quyên, ông Lê Phi Long, bà Hồ Thị Đồng, ông Nguyễn Văn Á thì họ khởi kiện bà H. Sau khi Tòa án giải quyết thì thi hành án kê biên phát mãi tài sản để trả nợ cho ông Dân, bà Quyên, ông Phi Long, bà Đồng, ông Á. Ngoài ra, ông B và ông Lê Thế Ngà cũng khởi kiện, theo Quyết định công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số 18/2022/QĐCNHGT ngày 19/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, thì buộc bà H trả cho ông B số tiền 182.000.000đ; Quyết định số 01/2023/QĐCNHGT ngày 16/01/2023 của Tòa án, buộc bà H trả cho ông Lê Thế Ngà 96 (Chín mươi sáu) chỉ vàng 24k (*trương đương 480.000.000 đồng*). Do bà H có nợ ông B, ông Ngà nên bà H kêu ông B, ông Ngà có sang đất bà H không thì ông B đồng ý, đối với phần đất theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 800665, diện tích 10.368,0m², tọa lạc ấp Hòa B1, xã Vĩnh H2, huyện U Minh Th, tỉnh Kiên G, với giá 600.000.000 đồng, trong khi phần đất đang bị Cơ quan thi hành án kê biên. Do đó, cơ quan Thi hành án có làm việc với bà H và cơ quan thi hành án ra thông báo thu hồi Quyết định kê biên, nên bà H làm thủ tục sang tên cho ông B theo quy định pháp luật.

Sau đó, bà H và ông B cùng đến Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng. Bà H sang đất cho ông B được số tiền 600.000.000 đồng. Trong đó, tại cơ quan thi hành án bà H trả nợ theo quyết định thi hành án cho ông Dân, bà Quyên, ông Phi Long, ông Á và bà Đồng, tổng số tiền 227.410.000 đồng và bà H phải chịu án phí sơ thẩm theo Quyết định của Tòa án hơn 10.000.000 đồng; trừ nợ với ông B 182.000.000 đồng. Số tiền còn lại khoảng 180.000.000 đồng, bà H không đủ trả nợ cho vợ chồng ông Ngà, bà Võ Thị Thắm nên bà H phải đi vay Công ty FE, số tiền 80.000.000đ và mượn của người thân số tiền 100.000.000đ. Tổng cộng 180.000.000đ + 80.000.000đ + 100.000.000đ = 360.000.000đ, bà H đem trả cho vợ chồng ông Ngà, bà Thắm số tiền 300.000.000đ, còn lại 60.000.000 đồng bà H đi đứng làm giấy tờ và trả nợ cho người khác. Hiện bà H còn nợ vợ chồng ông Ngà, bà Thắm số tiền 180.000.000 đồng, ông Ngà, bà Thắm cho bà trả dần.

Bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông B, là để trả nợ cho các chủ nợ, không có tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Bị đơn ông Lê Thanh B trình bày:

Ngày 30/02/2021 bà H có vay ông B và có giao cho ông B 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 800665, diện tích 10.368,0m², tọa lạc ấp Hòa B1, xã Vĩnh H2, huyện U Minh Th, tỉnh Kiên G, để vay 150.000.000đ. Ông B có khởi kiện bà H và ngày 19/12/2022 Tòa án ban hành Quyết công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số: 18/2022/QĐCNHGT, buộc bà H trả cho ông B số tiền 182.000.000đ. Vì bà H còn nợ nhiều người Cơ quan thi hành án có giải thích ông B về việc mua đất bà H thì ông đồng ý sang đất bà H, với giá 600.000.000đ. Ông B trả cho bà H 04 lần: Trả tại cơ quan thi hành án hơn 200.000.000đ, căn trừ tiền bà H nợ ông là 182.000.000đ, số tiền còn lại trả tại nhà bà H. Khi ông B thanh toán cho bà H tại thi hành án xong, thì cơ quan Thi hành án thu hồi quyết định kê biên phần đất trên, nên ông B cùng với bà H làm thủ tục đánh biên động sang tên cho ông B, theo đúng quy định pháp luật. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 800665, ông B đang thế chấp tại

Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Kiên Giang – Phòng giao dịch huyện U Minh Thượng, Kiên Giang, vay 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Ông B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H là hợp pháp, nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Lộc phát Việt Nam - Người đại diện theo ủy quyền ông Trần Văn P1 trình bày:

Ngày 15/11/2024 ông B có ký Hợp đồng tín dụng số HDTD79A202400422 với Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam – Chi nhánh Kiên Giang – Phòng giao dịch huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang vay số tiền 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Tài sản thế chấp: Giấy chứng nhận QSD đất số: AL 800666, diện tích 701m², tọa lạc ấp Hòa B1, xã Vĩnh H2, huyện U Minh Th, tỉnh Kiên G cấp ngày 19/3/2009 đứng tên Lê Thanh B và giấy chứng nhận QSD đất số: AL 800665, diện tích 10.368,0m², tọa lạc ấp Hòa B1, xã Vĩnh H2, huyện U Minh T, tỉnh Kiên G cấp ngày 19/3/2009 đứng tên bà H và được đánh biến động sang cho ông B ngày 12/01/2023. Việc thế chấp có đăng ký giao dịch bảo đảm tài sản thế chấp theo đúng quy định.

Trong quá trình vay ông B thực hiện đúng theo Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết ngày 15/11/2024. Ông B chưa vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Nếu sau này ông B có vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong Hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng khởi kiện ông B bằng một vụ án dân sự khác.

Tại biên bản hòa giải ngày 20/12/2024, các bên đương sự thống nhất thỏa thuận một số nội dung liên quan đến việc xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, đối với phần đất và tài sản gắn liền trên đất tranh chấp nêu trên, như sau:

Về diện tích đất, thống nhất lấy số liệu diện tích đất ghi trong giấy chứng nhận QSD đất số: AL 800665, diện tích 10.368,0m², tọa lạc ấp Hòa B1, xã Vĩnh H2, huyện U Minh Th, tỉnh Kiên G, mà bà H chuyển nhượng cho ông B làm căn cứ giải quyết vụ án mà không cần phải tiến hành đo đạc lại thực tế.

Về phần tài sản trên đất và định giá tài sản, thống nhất không yêu cầu định giá tài sản và xem xét giải quyết tài sản trên đất trong vụ án này.

Tại phiên tòa:

Ông D vừa là nguyên đơn, vừa là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà T, bà H1 và bà U cho rằng: Việc bà H chuyển nhượng QSD đất cho ông B, phần đất theo giấy chứng nhận QSD đất số: AL 800665, có diện tích 10.368,0m², tọa lạc ấp Hòa B1, xã Vĩnh H2, huyện U Minh Th, tỉnh Kiên G cấp ngày 19/3/2009 đứng tên bà H và đánh biến động sang tên cho ông B ngày 12/01/2023 là trái pháp luật, nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, lý do:

Bà H thiếu nợ ông D 169.710.000đ, nên trong năm 2022 ông D cho bà H trả dần, mỗi tháng bà H trả ông D 5.000.000 đồng đến khi dứt nợ. Do vậy, ông D không khởi kiện bà H, sau đó bà H thực hiện trả nợ cho ông D được 02 tháng, bằng 10.000.000 đồng, do bà H không trả nợ theo thỏa thuận, ông D nhờ chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành.

Ngày 25/11/2022 ông D nộp đơn khởi kiện, Tòa thụ lý giải quyết. Đến ngày 12/01/2023 bà H đánh biến động sang tên cho ông B đối với phần đất trên. Do đó, ông D yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông P, anh V, anh L với ông B lập ngày 06/12/2022; hủy biến động sang tên cho ông B ngày 12/01/2023; công nhận phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 800665, diện tích 10.368,0m² thuộc quyền sử dụng của bà H để Chi cục thi hành án kê biên xử lý tài sản trả nợ cho nguyên đơn.

Bà H vừa là bị đơn, vừa là đại diện của bị đơn ông P, anh V, anh L: Việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông B, là để trả nợ cho các chủ nợ theo Quyết định của cơ quan Thi hành án và trả nợ cho ông B, ông Ngà không có tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ, nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Bị đơn ông B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà H, ông P, anh V, anh L là hợp pháp nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Hiện phần đất đã được đánh biến động sang tên ông B theo đúng quy định pháp luật và giấy chứng nhận QSD đất số AL 800665 ông B đã thế chấp cho Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam để vay 250.000.000đ

Đại diện ngân hàng ông Trần Văn P1 trình bày: Ngày 15/11/2024 ông B có ký Hợp đồng tín dụng số HDTD79A202400422 với Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam để vay 250.000.000đ và có thế chấp: Giấy chứng nhận QSD đất số: AL 800665, diện tích 10.368,0m², tọa lạc ấp Hòa B1, xã Vĩnh H2, huyện U Minh Th, tỉnh Kiên G cấp ngày 19/3/2009 đứng tên bà H và được đánh biến động sang cho ông B ngày 12/01/2023. Việc thế chấp có đăng ký giao dịch bảo

đảm tài sản thế chấp theo đúng quy định. Trong quá trình vay vốn ông B thực hiện đúng theo Hợp đồng tín dụng mà các bên đã ký kết ngày 15/11/2024.

Ông B chưa vi phạm hợp đồng nên Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam không có yêu cầu độc lập trong vụ án này. Nếu sau này ông B có vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong Hợp đồng tín dụng thì Ngân hàng khởi kiện ông B bằng một vụ án dân sự khác.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX) đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Bà H chuyển nhượng phần đất cho ông B theo giấy chứng quyền sử dụng đất số: AL 800665, diện tích 10.368,0m², tọa lạc ấp Hòa B1, xã Vĩnh H2, huyện U Minh Th, tỉnh Kiên G, do Ủy ban nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang cấp cho bà Phạm Thị H ngày 19/3/2009 và đánh biến động sang tên cho ông B ngày 12/01/2023, với giá 600.000.000 đồng. Sau khi bà H sang đất được số tiền 600.000.000 đồng thì bà đem tiền trả nợ cho nhiều người, nên không có việc bà H sang đất nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho nguyên đơn. Do vậy, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn ông D, bà T, bà H1 và bà U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà H, ông P, anh V, anh L và ông B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1]. *Về thẩm quyền giải quyết:* Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất tranh chấp tọa lạc ấp Hòa Bình, xã Vĩnh Hòa, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang, nên căn cứ khoản 3 Điều 26 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ kiện này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

[2]. *Về quan hệ pháp luật:* Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D, bà T, bà H1, bà U đối với bị đơn bà H, ông P, anh V, anh L, ông B là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng được xác lập ngày

06/12/2022, nên được điều chỉnh theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và Luật đất đai năm 2013.

[3]. *Về nội dung tranh chấp*: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D, bà T, bà H, bà U yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H, ông P, anh V, anh L với ông B lập ngày 06/12/2022; hủy biến động sang tên cho ông B ngày 12/01/2023; công nhận phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 800665, diện tích 10.368,0m², tọa lạc ấp Hòa B1, xã Vĩnh H2, huyện U Minh Th, tỉnh Kiên G, thuộc quyền sử dụng của bà H để Chi cục thi hành án kê biên xử lý tài sản trả nợ cho nguyên đơn, với lý do: Bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với nguyên đơn.

Xét yêu cầu của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự HĐXX nhận định, về thời gian thực hiện giao dịch thì việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông B, theo giấy chứng nhận QSD đất số: AL 800665, diện tích 10.368,0m², tọa lạc ấp Hòa B1, xã Vĩnh H2, huyện U Minh Th, tỉnh Kiên G vào ngày 06/12/2022, tại Văn phòng công chứng An Biên ông Trần Thiện Thi chứng nhận và được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đánh biến động sang tên cho ông B ngày 12/01/2023, là chuyển nhượng trước khi Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng ban hành Bản án số: 03/2023/DS-ST ngày 10/02/2023, buộc bà H trả cho ông D, số tiền 159.710.000đ, Bản án số: 01/2023/DS-ST ngày 01/02/2023, buộc bà H trả cho bà T, số tiền 16.000.000đ, Bản án số: 16/2023/DS-ST ngày 11/4/2023, buộc bà H trả cho bà U, số tiền 8.930.000đ và Bản án số: 09/2023/DS-ST ngày 11/4/2023, buộc bà H trả cho bà H1, số tiền 35.640.000đ đúng như nguyên đơn trình bày.

Tuy nhiên, nguyên đơn ông D cho rằng bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông B nhằm tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án cho nguyên đơn là không có căn cứ. Bởi vì, tại thời điểm giao dịch ngày 06/12/2022 ông B nhận chuyển nhượng QSD đất bà H, theo diện tích trong giấy chứng nhận QSD đất số: AL 800665, với giá 600.000.000 đồng, phần đất này cơ quan Thi hành án đã ban hành Quyết định số 05/QĐ-CCTHADS ngày 29/11/2022 về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất, để đảm bảo thi hành án cho người được thi hành án gồm: Ông Trần Thanh Dân, bà Nguyễn Thị Quyên, ông Lê Phi Long, bà Hồ Thị Đồng, ông Nguyễn Văn Á.

Mặt khác, ngày 19/12/2022 Tòa án ban hành Quyết công nhận kết quả hòa giải thành tại Tòa án số: 18/2022/QĐCNHGT, buộc bà H trả cho ông B số tiền

182.000.000đ; Quyết định số: 01/2023/QĐCNHGT ngày 16/01/2023 của Tòa án, buộc bà H trả cho ông Lê Thế Ngà 96 (Chín mươi sáu) chỉ vàng 24k (Bảng số tiền 480.000.000 đồng).

Bà H chuyển nhượng QSD đất cho ông B, với giá 600.000.000đ. Trong đó, bà H thực hiện việc trả nợ theo Quyết định thi hành án số: 342, 343/QĐ-CCTHADS cùng ngày 06/06/2022; Quyết định thi hành án số 558,559/QĐ-CCTHADS cùng ngày 10/8/2022 và Quyết định thi hành án số 44/QĐ-CCTHADS ngày 14/10/2022 của Chi cục Trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, theo biên bản về việc giải quyết việc thi hành án ngày 14/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, trả nợ cho ông Dân, bà Quyên, ông Long, bà Đồng, ông Á, với số tiền 227.410.000 đồng và bà H nộp án phí dân sự sơ thẩm hơn 10.000.000đ đối với 05 quyết định của Tòa án; trả nợ cho ông B theo Quyết định số: 18, với số tiền 182.000.000 đồng. Số tiền còn lại khoảng 180.000.000 đồng, bà H không đủ trả nợ cho vợ chồng ông Ngà, bà Võ Thị Thắm theo Quyết định số 01, nên bà H đi vay nhiều người để trả cho vợ chồng ông Ngà, bà Thắm, được số tiền 300.000.000 đồng, hiện bà H còn nợ vợ chồng ông Ngà, bà Thắm số tiền 180.000.000 đồng.

Ngày 14/12/2022 Chi cục thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng ban hành Quyết định số: 03/QĐ-CCTHADS về việc thu hồi Quyết định cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền trên đất, theo giấy chứng nhận QSD đất số AL 800665, diện tích 10.368m² được UBND huyện U Minh Thượng cấp ngày 19/3/2009 cho bà Phạm Thị H, tọa lạc ấp Hòa B1, xã Vĩnh H2, huyện U Minh Th, tỉnh Kiên G. Các bên tiến hành thực hiện chuyển nhượng QSD đất và đánh biến động sang tên theo quy định pháp luật. HĐXX nhận thấy, ông B nhận chuyển nhượng QSD đất của bà H đối với thửa đất nêu trên là hoàn toàn ngay tình, không nhằm mục đích tẩu tán tài sản, trốn tránh nghĩa vụ thi hành án đối với ông D, bà H1, bà U và bà T.

Từ những căn cứ nêu trên, HĐXX không có cơ sở để xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, bà T, bà H1, bà U.

Xét lời đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh Thượng là có căn cứ, phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[4]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 122, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 167 Luật đất đai năm 2013; 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 ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị H và bà Lê Thị U về yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H, ông Huỳnh Văn P, anh Huỳnh Tường V, anh Huỳnh Minh L với ông Lê Thanh B lập ngày 06/12/2022; hủy biến động sang tên cho ông B ngày 12/01/2023; yêu cầu công nhận phần đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL 800665, diện tích 10.368,0m², tọa lạc ấp Hòa B1, xã Vĩnh H2, huyện U Minh Th, tỉnh Kiên G là thuộc quyền sử dụng của bà H.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị T, bà Nguyễn Thị H1 và bà Lê Thị U mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng mà ông D, bà T, bà H1, bà U đã nộp, theo biên lai thu số 0000697 (bà H1); số 0000698 (ông D); số 0000700 (bà T) và số 0000701 (bà U) cùng ngày 14/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang. Như vậy, ông D, bà T, bà U, bà H đã nộp xong.

Bà Phạm Thị H, ông Huỳnh Văn P, anh Huỳnh Tường V, anh Huỳnh Minh L và ông Lê Thanh B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên toà có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự, sửa đổi bổ sung 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, sửa đổi bổ sung. Thời

hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự, sửa đổi bổ sung.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKSND huyện;
- VKSND huyện;
- Chi cục THA Dân sự huyện;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**
(Đã ký, đóng dấu)

Danh Hoàng